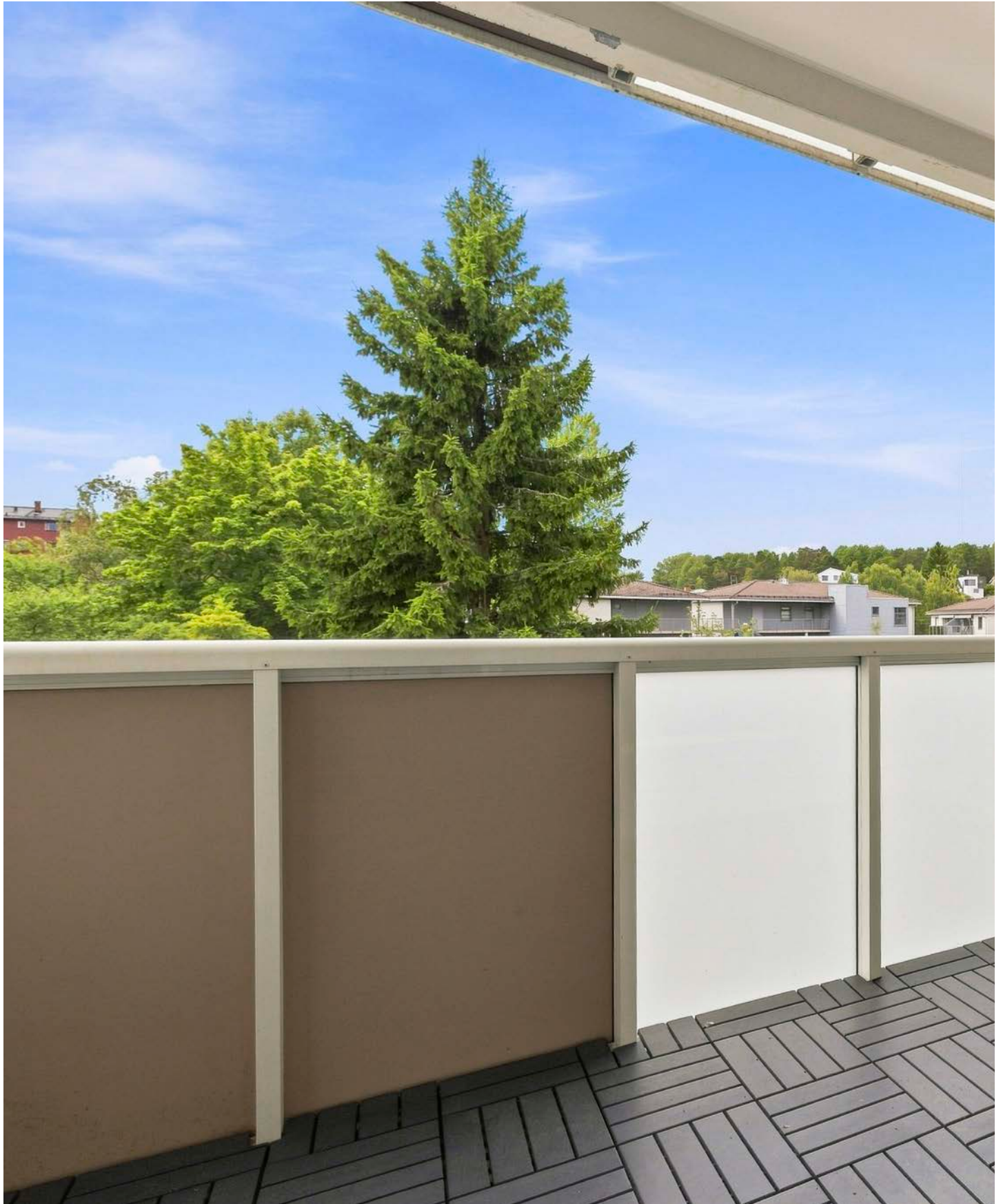


Håvalds vei 10A

BRATTLIKOLLEN

notar



Prisantydning Kr. 3 800 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Håvalds vei 10A

Romslig 3-roms med vestvendt balkong.
Oppussingsobjekt. Bad fra 2001/2022. Vinduer
2007. Kabel-tv og internett inkl.

Adresse	Håvalds vei 10A 1185 OSLO
Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld	Kr 377 922,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 4 179 012,-
Fellesutgifter	Kr 4 975,-
BRA-i/BRA Total	65/70 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1962
Soverom	2
Etasje	3

Oppussingsobjekt - skap din egen drøm!

Er du på utkikk etter en bolig hvor du kan starte med blanke ark og sette ditt personlige preg? Da kan denne leiligheten være midt i blinken for deg. Her har du muligheten til å skape et fantastisk hjem!

Samme eier i mer enn 60 år. Her er det lett å trives!

Selgers sitat: "Boligen har gode lysforhold og en planløsning som gjør den både praktisk og hyggelig å bo i. Jeg har også satt stor pris på den korte avstanden til T-banen - bare 4 minutters gange, og derfra tar det rundt 15 minutter til Oslo S. Et rolig og samtidig sentralt område som har gjort det veldig enkelt å trives her".

Verdt å nevne:

- Lys og gjennomgående
- Vestvendt balkong
- Bad fra 2001, oppgradert noe i 2022
- Fasader og balkonger renoverert i 2019
- God lagringsplass i 3 boder

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	27
Vedlegg	47
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

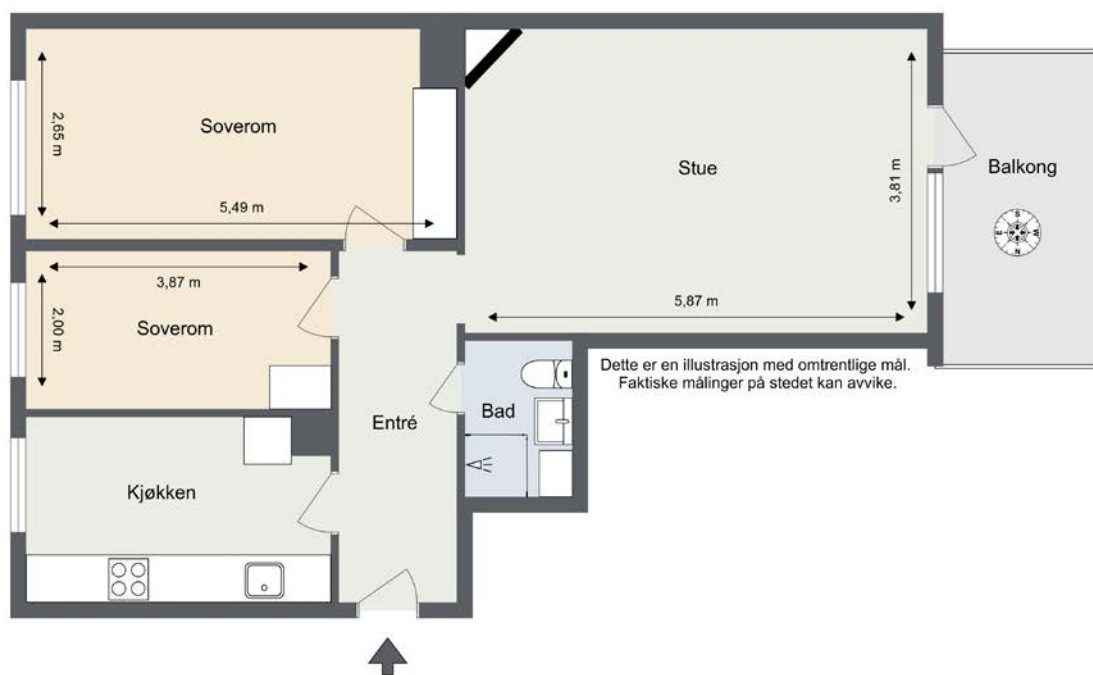
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

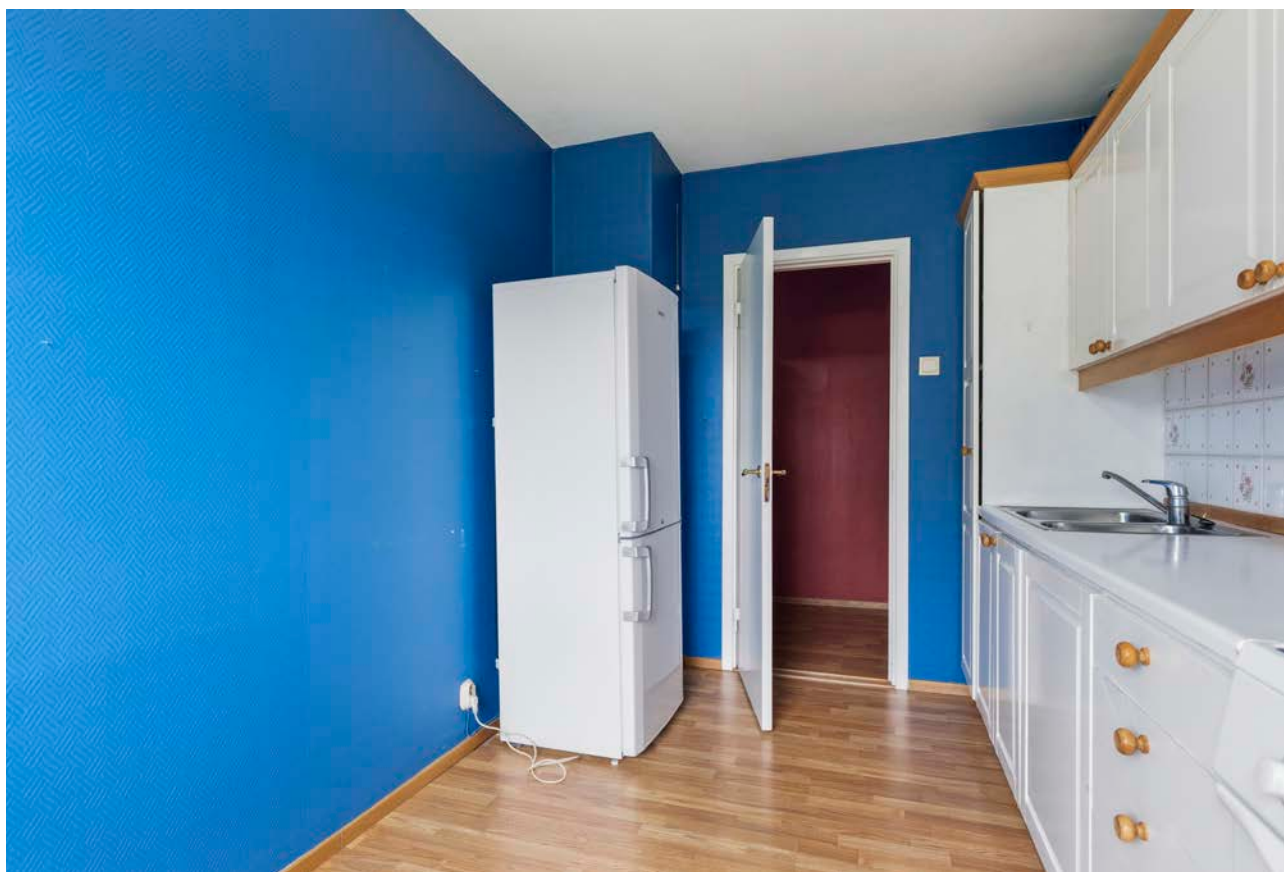












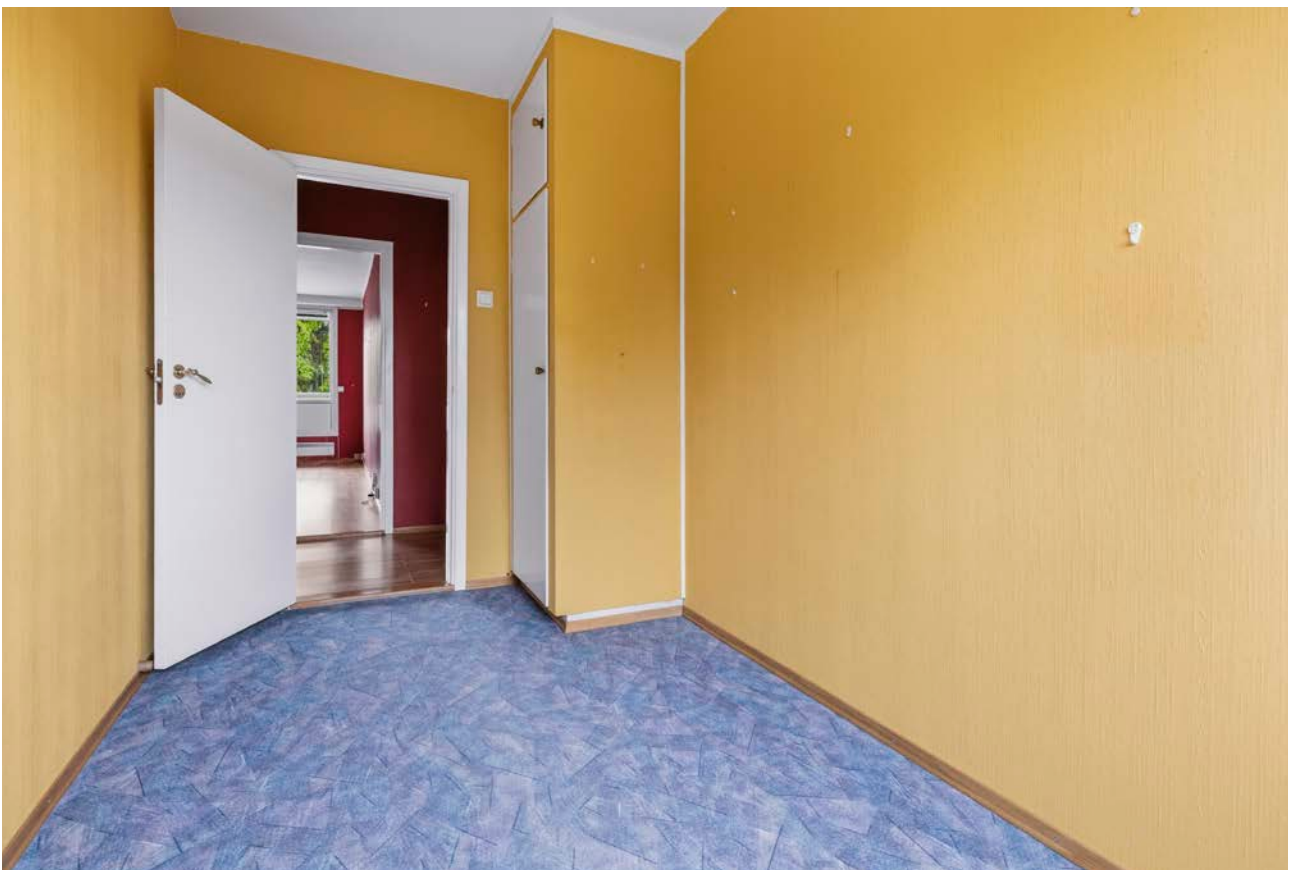


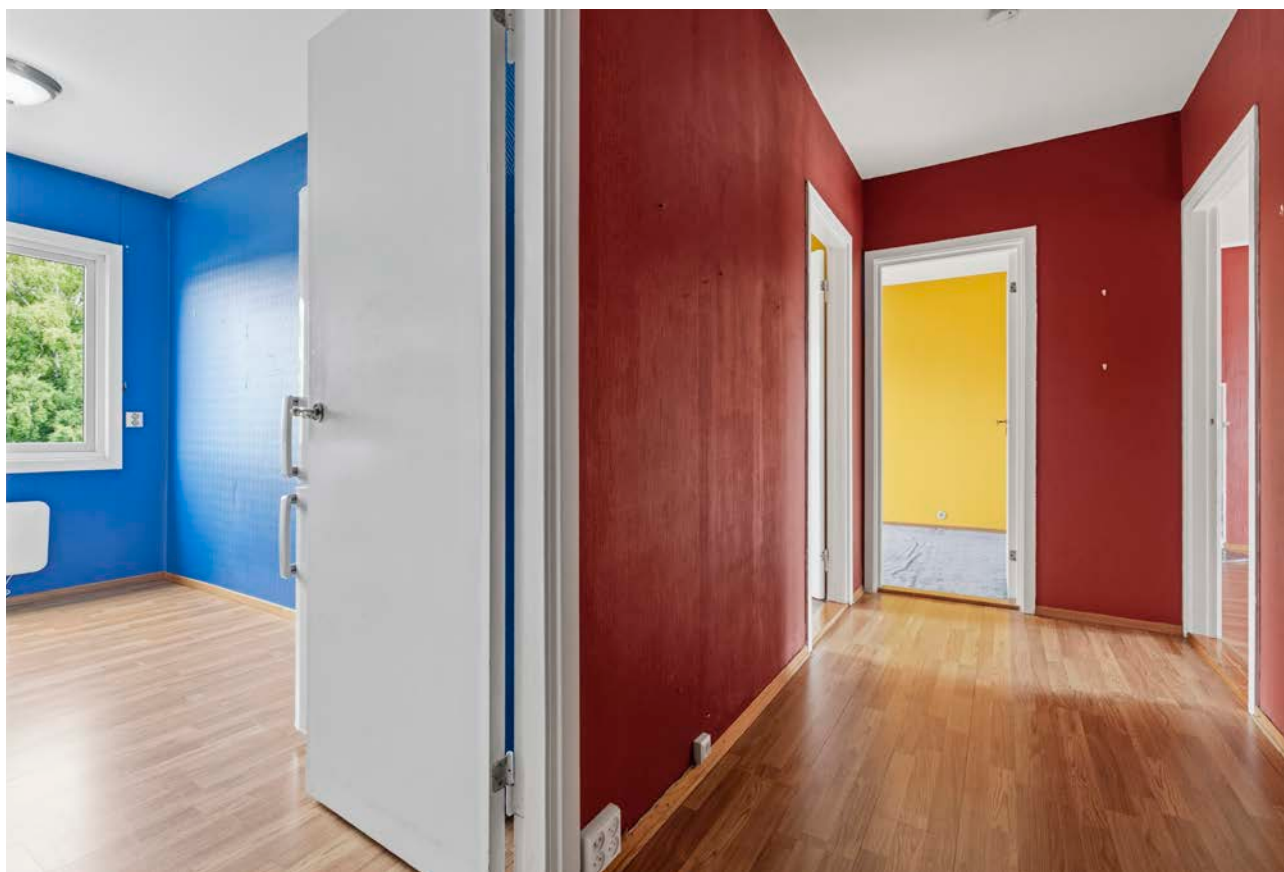
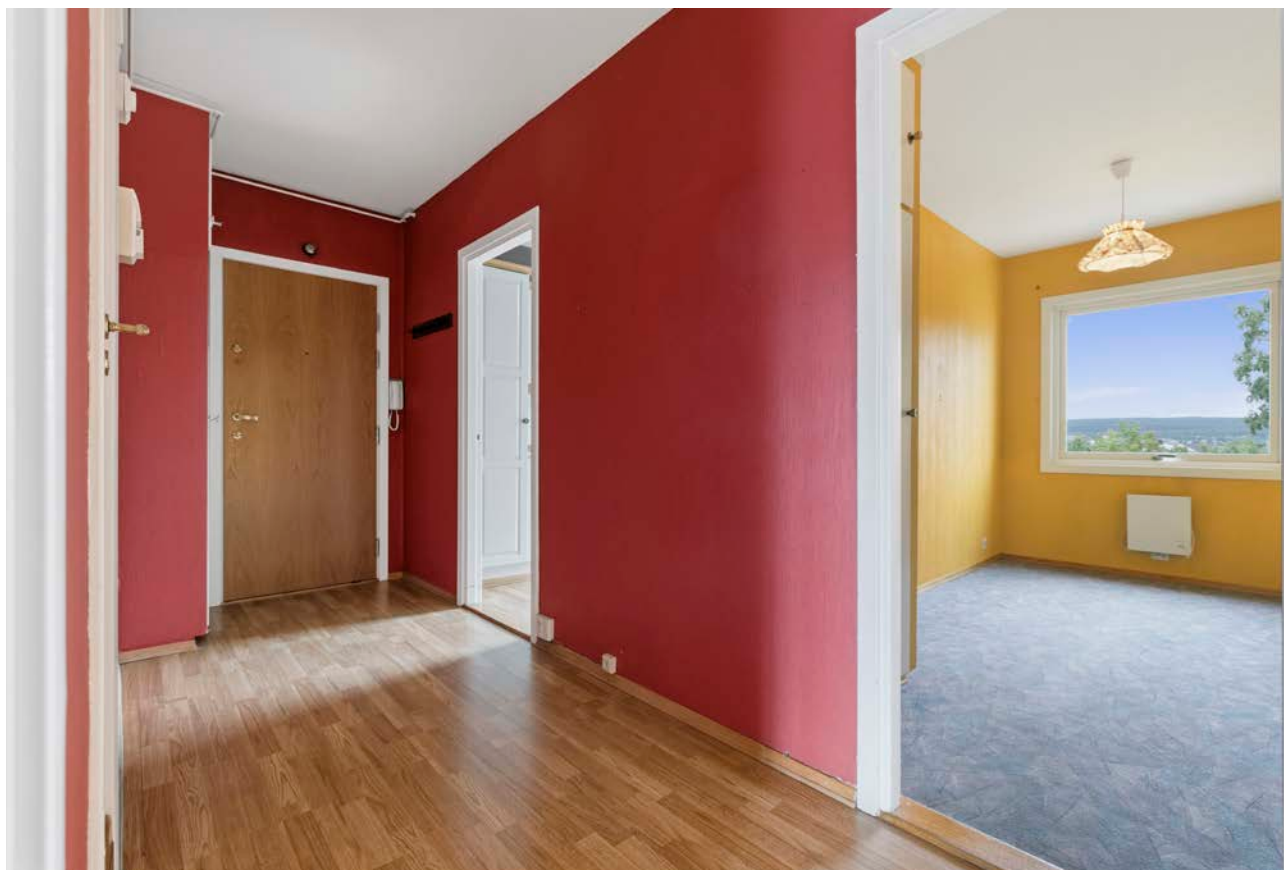
Soverom 1





Soverom 2

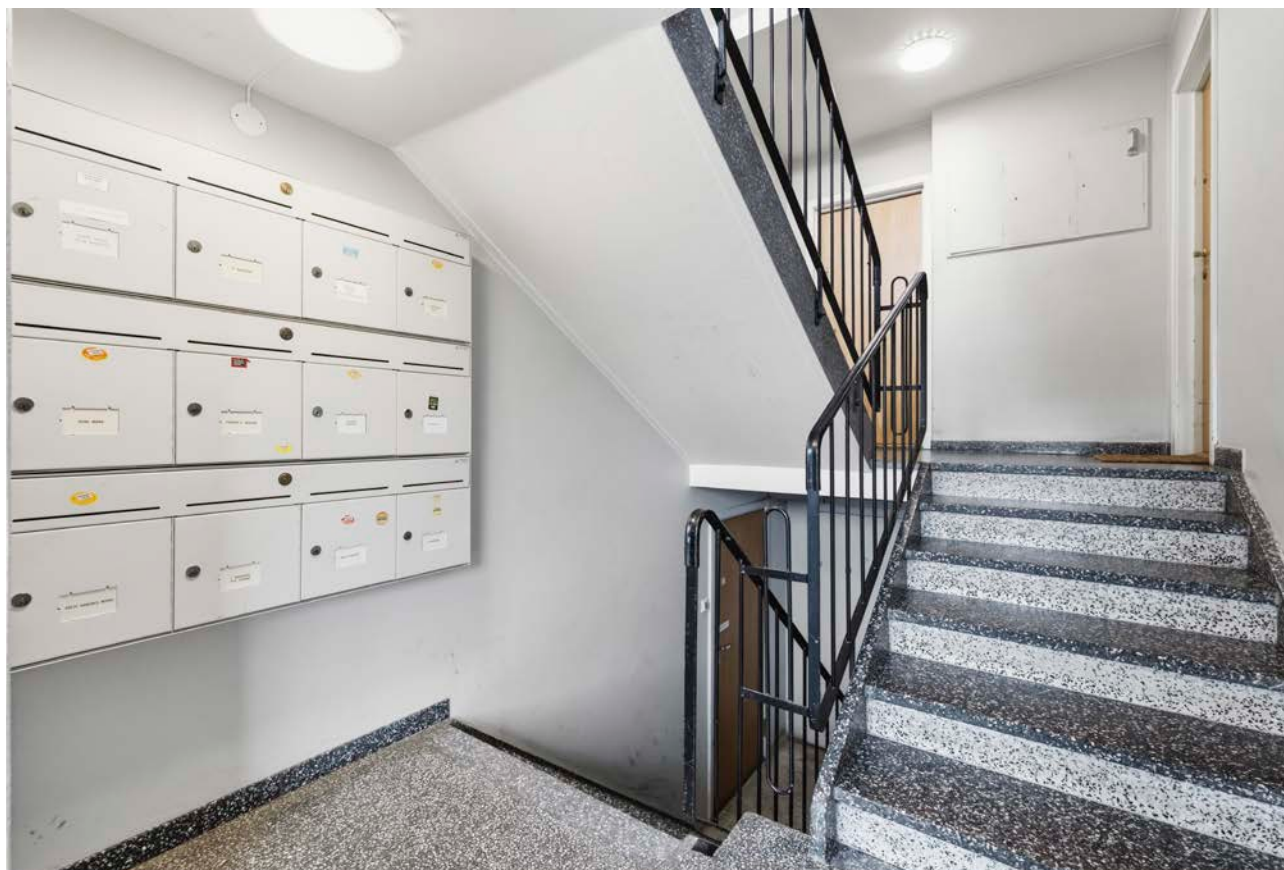
















Nabolagsprofil

Håvalds vei 10A

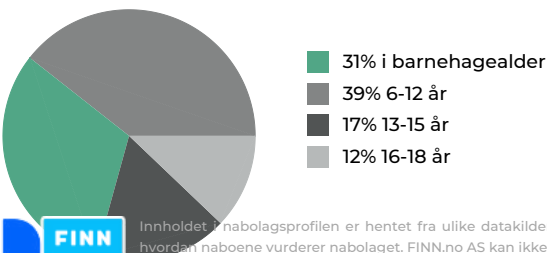
Offentlig transport

🚶	Brattlikollen T	4 min 🚶
	Linje 4B, 4N	0.3 km
🚶	Brattlikollen	5 min 🚶
	Linje 1, 4	0.4 km
🚶	Holtet	18 min 🚶
	Linje 13, 19	1.5 km
🚶	Bryn stasjon	5 min 🚶
	Linje L1	3.8 km
🚶	Oslo S	9 min 🚶
	Totalt 24 ulike linjer	5.6 km

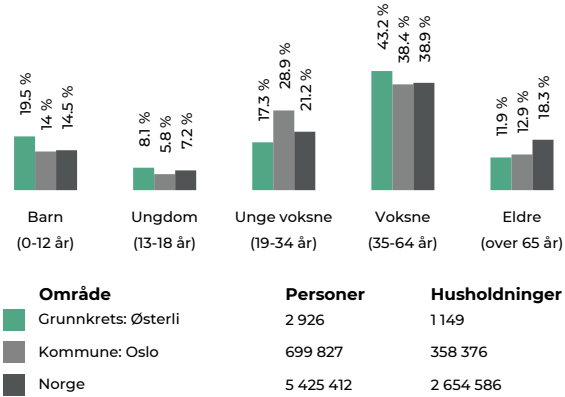
Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
546 elever, 36 klasser	1.1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
580 elever, 27 klasser	1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
852 elever, 36 klasser	1.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	21 min 🚶
501 elever, 38 klasser	1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
597 elever, 36 klasser	1.4 km
Lambertseter videregående skole	13 min 🚶
825 elever, 30 klasser	1.1 km
Kongshavn videregående skole	7 min 🚶
550 elever	4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

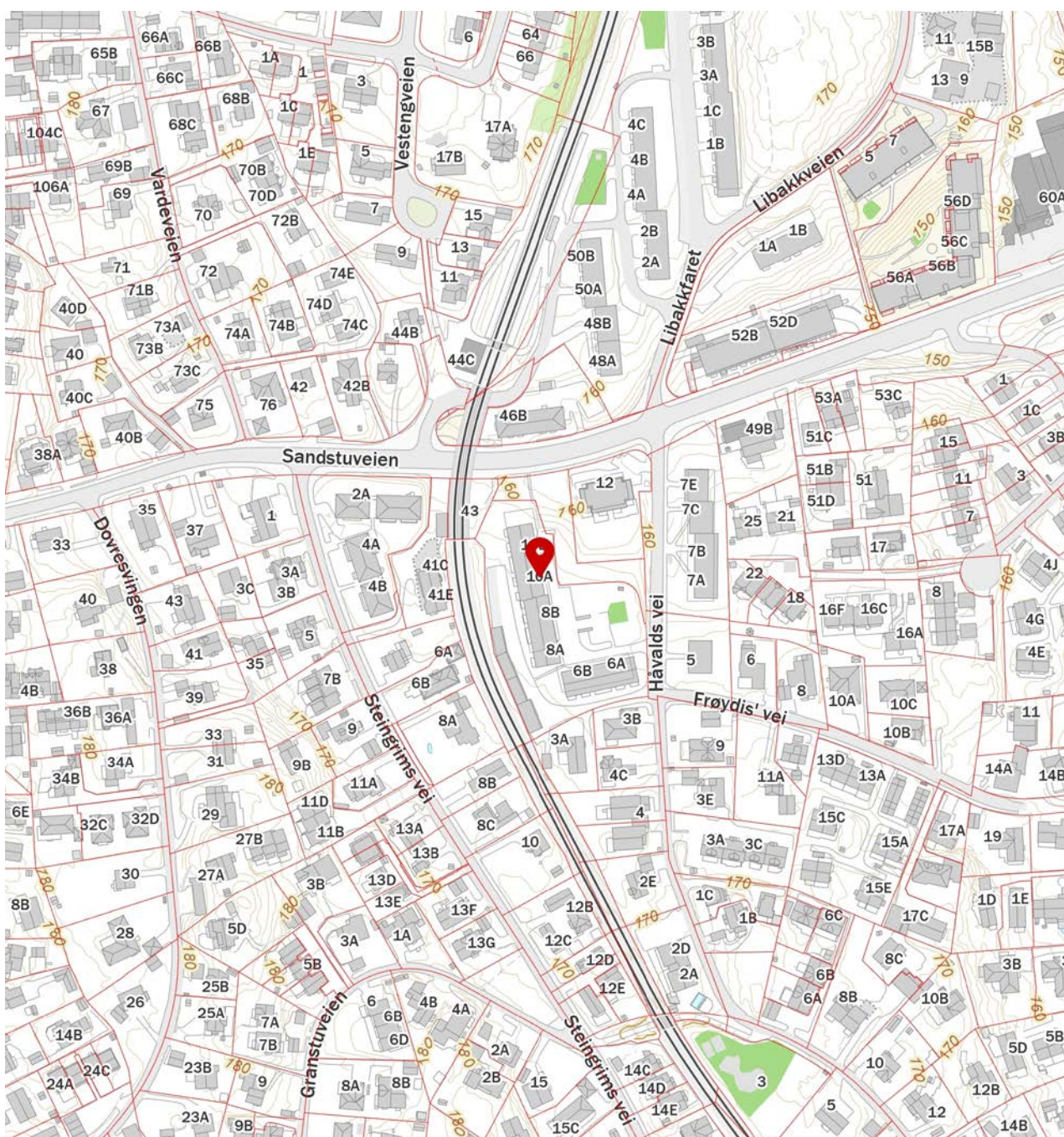
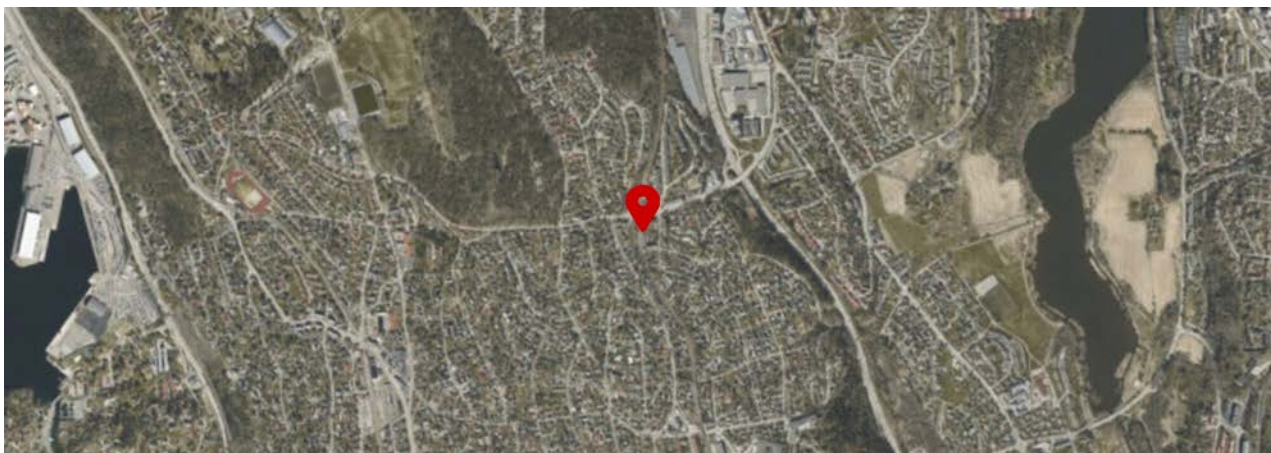
Bauneveien barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
101 barn	1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
57 barn	1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
36 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Sandstuveien	5 min 🚶
PostNord	0.4 km
Kiwi Karlsrud	11 min 🚶

Sport

🏠 Holtet v.g. skole	15 min 🚶
Aktivitetshall	1.2 km
🏠 Bækkelagshallen	15 min 🚶
Aktivitetshall	1.2 km
🏠 Mudo Nordstrand	11 min 🚶
🏠 SATS Karlsrud	12 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et veletablert bomiljø på Brattlikollen i bydel Nordstrand. Herfra er det særdeles kort vei til kollektivtransport, daglige servicetilbud, skoler, barnehager og marka. Sentralt, men tilbaketrukket fra bykjernen; Brattlikollen T-banestasjon (linje 1 og 4) ligger kun ca. 5 minutters gange unna. T-banene tar deg til sentrum på ca. 15 minutter. Her stopper også buss nr. 4N som går mellom Bergkrystallen og Jernbanetorget.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a Rema 1000 i Sandstuveien som ligger ca. 5 minutter i gå avstand fra leiligheten. Kiwi Karlsrud ligger 11 min gåtur unna. Det ligger også søndagsåpne dagligvarebutikker på Ryen og Karlsrud, samt Jacobs Holtet for det lille ekstra. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lambertseter kjøpesenter og Manglerud senter med bl.a. post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, jernvare, vinmonopol, kaféer, restauranter og Symra kino (Lambertseter).

Fra boligen har du nærhet til en rekke populære tur- og rekreasjonsmuligheter. Store friarealer på Ekebergsletta/ Brannfjell samt Østensjøvannet og med omkringliggende rekreasjonsområder. Nærhet til Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. SATS treningssenter ligger på Ryen, Lambertseter og Karlsrud. Det er i tillegg kort vei til bl.a fotballbane, lekeplass og svømmehall, dette gjør området til et attraktivt sted å bosette seg for store og små.

Velkommen til Brattlikollen og Håvalds vei.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Lambertseter senter ligger 6 min sykkel tur unna, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, vinmonopol, treningssenter, bibliotek, kino og ulike butikker og spisesteder.



Manglerud Senter er 12 min på sykkel unna, de tilbyr et godt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, vinmonopol, apotek, treningssenter og serveringssteder.



Manglerud bad i Oslo har bassenger for familiebading, svømmetrening og opplæring. Her finner du sklie, boblebad og badstue – åpent for barn og voksne året rundt.



Fra boligen har du nærhet til en rekke populære tur- og rekreasjonsmuligheter.



Store friarealer på Ekebergsletta



samt Østensjøvannet og med omkringliggende rekreasjonsområder.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Håvalds vei 10A, 1185 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0035/26

SELGER

Mary Synnøve Kjølberg

MATRIKKE

Gårdsnummer 160, bruksnummer 711, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 48 i Sandstuveien borettslag med orgnr.: 953 700 999 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på 7414 kwh i 2025.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt på 5.889 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Festetomt som eies av Oslo kommune. Borettslaget består av 2 blokker og ett garasjeanlegg.

Tomten er opparbeidet med asfalterte intern veier, friområde med benker og lekeapparater, gressplen, hekker,

ulike prydrær og busker.

SOLFORHOLD

Balkongen er omtrent vestvendt. Selger: sol på balkongen fra kl. 12 på formiddagen og ut dagen.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 83 778,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

INNLSØSNINGSVILKÅR FESTE KONTRAKT

Oslo kommune skal senest ett år før utløpet gi beskjed om den ønsker å feste bort tomten på nytt.

Styret: Vi har bedt Oslo kommune om en pris for utkjøp av festetomten vår, da feste avgiften bare øker og øker. På sikt vil et utkjøp være det mest lønnsomme, samt det at det vil gi en stor prisoppgang på andelene.

FESTEKONTRAKT DATERT

18.08.1985.

FESTETID

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/9.1961.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.08.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1962

BYGGEMÅTE

Boligbygget er fra 1962 og er oppført med bærende konstruksjoner i betong.

Fasaden er utlektet og platekledd, og det er opplyst at den ble pusset opp i 2019.

Takkonstruksjonen er en skråtakskonstruksjon i tre.

Boligen har etasjeskille i betong.

Vinduer: Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer og er topphengslede, med et fastkarmsvindu i stuen. Datert 2007.

Dører: Inngangsdøren er brannsertifisert og lydklassifisert, mens balkongdøren er fra 2007 og har glassfelt.

Innvendige dører: Glatte innerdører med terskler. Eldre dører.

Balkong: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i pvc og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 7,6 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Det er opplyst at balkongene er byttet i 2019. Balkongen er omtrent vestvendt.

Pipe og ildsted: Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke ikke lokalisert inne i leiligheten, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er delvis bygget inn i veggen mot nabo, ellers tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Fra borettslagets hjemmeside: "Det er inntil videre ikke tillatt å benytte ildsted i leilighetene. Årsaken til dette er at alvorlige feil og mangler er blitt avdekket etter inspeksjon, og noen av disse feilene/manglene kan medføre fare for brann eller for beboeres helse."

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe og stoppekran. Stigerør i høyskap. Bad: Eldre rør i kanal ved siden av toalettet, forkrommede rør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter. Stoppekran bak toalettet til kaldt vannet både på kjøkkenet og badet.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i høyskap på kjøkkenet.

Varmesentral: Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i soverommene, kjøkkenet og stuen. Avtrekksventil i kanaler på bad og kjøkken. Ventilator koblet til kanal i yttervegg.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7

kurser. Det bør ryddes på kursoversikten, denne kan misforstås.

Brann tekniske forhold: Brannvarsler i himling. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Hulltaking: Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet. Estimert skal settes på alle TG 3. Det er vanskelig å gi et estimat i og med at det ikke er gitt noen årsak til fyringsforbudet. Det kan også være at utbedring er et borettslagsansvar. Det må derfor tas et forbehold om størrelsen på kostnader knyttet til utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Overflater - gulv - 2

Avvik: • Teppet har noe generell bruksslitasje. Teppet på det største soverommet ligger med en krøll midt på gulvet. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

- Innvendige dører

Avvik: • Bruksslitasje. Slark i håndtak. Slitasje på terskler og dørblad. Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannnett sjikt. Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i 2-3 fliser. Det anbefales å undersøke årsaken til sprekke dannelsen (f.eks.

bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Det kan ikke utelukkes at flisene har blitt skadet i forbindelse med utbedringen av gulvet i 2022.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Membran under påstøp på gulv og på vegger er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot ved døråpning. Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggt teknisk forskrift. Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Fra husordensreglene:

"Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad. Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter. På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler." I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima i rommet.

- Kjøkken - 3. etasje > kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Bruksslitasje. Sprekk/riss i benkeplate, delaminering på skapfronter m.m. Ved utbedring bør innredningen byttes. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning, helt eller delvis. Kjøkkenet fungerer.

- Kjøkken - 3. etasje > kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Fra husordensreglene: På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler. Det er usikkert om dette gjelder friskluftsentil i yttervegg. Kontakt styret for avklaring.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannrør

Avvik: • Eldre kobberrør skal vurderes med usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Kontakt eventuelt rørlegger for en grundigere vurdering.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: • Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/ sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker. Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er utført arbeider på

anlegget i 2023 på badet og sannsynligvis i 2001 i forbindelse med rehabilitering av badet. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført som løser ut krav til samsvarserklæring. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el-sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 1966.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nore VVS AS

Beskrivelse: Det ble montert nye varmekabler og lagt nye fliser på gulv i 2022. Samtidig fikk jeg montert nytt servant, speilskap, servantskap, servantbatteri, dusjdører og dusjbatteri.

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

Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Borettslaget regi

Beskrivelse: Borettslaget gjennomførte rehabilitering av fasader, balkonger, drenering samt installerte nytt calling-anlegg i 2018/2019. Vinduer er byttet i 2007.

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

Ja. Sandstuveien 41 A - oppføring av boligbygg. Fra Q1 - Q2 2026 starter byggingen av en ny bolig blokk på andre siden av t - banen. Den vil bestå av 16 leiligheter over 3 til 4 etasjer. Med takterrasse.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering i leiligheten:

2022: Rehabilitering av baderomsgulv, fikk nye varmekabler.

2015: Ny varmtvannsbereder.

2007: Nye vinduer.

2001: Det er utført rehabilitering av alle badet i regi av brl i følge tidligere annonser.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:

2018/2019: Borettslaget gjennomførte rehabilitering av fasader, balkonger, drenering samt installerte nytt calling-anlegg.

2015: Ny varmtvannsbereder i vaskeriet er på plass. Hovedstoppekraner er også blitt skiftet ut.

2001: Det er utført rehabilitering av alle badene i regi av brl i følge tidligere annonser.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-788 datert 08.09.1959 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er regulert område foran bygget til 20 garasjeplasser.

Pågående byggesaker:

Sandstuveien 41 A - oppføring av boligbygg. Saksnummer: 202518701. Siste dok. 29.07.2026. Her etableres 16 leiligheter med private hager og attraktive fellesarealer, både på terreng og på tak med gjennomarbeidede blågrønne løsninger. I 1. og 2. etasje vil det være noen 4-roms duplex leiligheter med private hage parseller. I 3. og 4. etasje finner man 2 og 3-roms leiligheter. Forventet ferdigstillelse er siste halvår 2027, men denne datoen er foreløpig. Se: <https://www.nordvikbolig.no/boliger/8189fcc8-9116-4e60-ab07-2159dd51a52d>

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

OPPVARMING

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler på badet. Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Det foreligger fyringsforbud.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Alle beboere har fått et modem og dekoder. Disse skal følge leiligheten. Det vil komme en ny dekoder før sommeren. Nytt av året er at hver andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet på data hastighet.

PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett.

Det er 11 p- plasser og 19 garasjer. Leie av p-plass koster pt. 160,- per mnd og garasjeplass koster 600,- per mnd. Prisendringer kan forekomme. Lading er kun 16 amp. Stikkontakt.

Andelseierne kan leie kun én garasjeplass / biloppstillingsplass om gangen. Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel. Når noen ønsker plass, må den som har flere, frivillig si opp inngått avtale.

Forøvrig er det parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Med godkjenning fra laget kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år. Andelseier må ha bodd i boligen i minst ett år før bruksoverlating kan tillates. Ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger. Utleier plikter å gjøre leier oppmerksom på husordensreglene som er en del av bruksoverlatingens avtalen. Søknad om bruksoverlating sendes gjennom forretningsfører.

Det er tillatt med kortidsutleie i inntil 30 døgn per år uten styrets samtykke, jf. lovendring av 01.01.2021. Styret skal

ha info fra de som driver kortidsutleie på lik linje med de som leier ut i lang tid. Beboer må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie samt informere om husordensreglene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på boligblokken datert 1967.

Det foreligger også ferdigattest på utskifting av balkonger, fasadeendring og drenering datert 2019, samt ferdigattest på nye balkonger datert 1989.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, 2 soverom og stue.

- Takhøyde i stue er målt til ca. 2,50 meter av takstmann.

I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 2,6 og 2,1 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Loftsboden har skråtak. Grunnet manglende høyde er ikke boden målbar. Bodene er merket med 301

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Erik Øyum.

STANDARD

Dette er en lys 3-roms leilighet beliggende i 3. etasje i et hyggelig borettslag. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

ENTRÉ/GANG

Entré med dørcalling og mulighet til å henge fra seg yttertøy. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

- Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser.

KJØKKEN

Separat og romslig kjøkken. Dagens kjøkken er av eldre standard. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Avtrekksventil i kanal med naturlig ventilerings. Fra husordensreglene: På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler. Det er usikkert om dette gjelder friskluftsventil i yttervegg. Varmtvannsbereider på ca. 115 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet fra 2015.

STUE

Stuen er stor og behagelig, akkurat slik en stue skal være. Store vinduer og balkongdør som sørger for en lys og luftig atmosfære. Her er det bl.a plass til en stor sofa med tilhørende stuebord samt spiseplass om ønskelig. Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Det foreligger fyringsforbud, så det er inntil videre ikke tillatt å benytte ildsted i leilighetene.

BALKONG

I sommerhalvåret er balkongen gull verdt, og man kan åpne balkongdøren for å få en fin forlengelse av stuen på

ca. 7,6 kvm. Plass til sittegruppe, og dermed duket for mange koselige stunder. Balkongen er omtrent vestvendt og i følge selger er det sol midt på sommeren fra ca. 12.00 ti den går ned. Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen.

- Det er opplyst at balkongene er byttet i 2019.

BAD

Fint bad som er innredet med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Vaskemaskinen er fra 2022 og medfølger salget. Gulvstående toalett. Fliser på veggene. Malt glatt himling. Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Naturlig ventilasjon med avtrekksventil over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.

- Det ble montert nye varmekabler og lagt nye fliser på gulv i 2022. Samtidig fikk selger montert nytt servant, speilskap, servantskap, servantbatteri, dusjdører og dusjbatteri. Det er fremlagt faktura fra Nore VVS.

- Det er utført rehabilitering av alle badene i 2001 i regi av borettslaget i følge tidligere salgsannonser i borettslaget.

2 SOVEROM:

Leiligheten har to soverom hvor de begge har en god størrelse. Vegg til vegg teppe på soverommene.

INNSENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat i stuen, gangen og kjøkkenet. Vegg til vegg teppe på soverommene.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i soverommene, kjøkkenet og stuen. Avtrekksventil i kanaler på bad og kjøkken. Ventilator koblet til kanal i yttervegg.

HVITEVARER

Hvitevarene medfølger salget, dog følger ikke kjøleskapet med. Vaskemaskinen er fra 2022. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² 2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 2,6 og 2,1 m². Bodene er merket med 301.

3. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue.

5. etasje

BRA-e: 0 m² Loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Loftsboden har skråtak. Grunnet manglende høyde er ikke boden målbar. Bodene er merket med 301.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkong avrundet til 8 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Loftsboden har skråtak. Grunnet manglende høyde er ikke boden målbar.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, sykkelbod og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 800 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 975,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV og internett, trappevask, kommunale avgifter, fellesforsikring, nedbetaling, fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Herav:

Felleskostnader drift: 2 536,-

Avdrag felleslån: 688,-

Renter felleslån: 1 751,-

Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Nytt av året er at hver andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet på data hastighet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 750,00 per måned for denne boligen.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 386 427,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 3 800 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning kr. 4 179 012,-

Av dette utgjør kr. 377 922,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/160/711:

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,600

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

20.08.1959 - Dokumentnr: 9588 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

06.10.1960 - Dokumentnr: 12350 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.10.1960 - Dokumentnr: 12351 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.07.1964 - Dokumentnr: 9622 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

02.02.1965 - Dokumentnr: 1427 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 5,600

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

18.08.1958 - Dokumentnr: 9139 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:160 Bnr:14

01.02.1960 - Dokumentnr: 1325 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:160 Bnr:769

03.02.1964 - Dokumentnr: 919989 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 160 BNR. 712

05.05.2006 - Dokumentnr: 30877 - Grensejustering
Gjelder også uregistrert grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER
SP2794095

OM BORETTSLAGET

Sandstuveien Borettslag består av består av 68 leiligheter og har adressene: Håvaldsvei 6,8 og 10.

Hjemmeside: <http://www.sandstuveienborettslag.no/>
E-post: sandstuveien_borettslag@hotmail.com

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Sandstuveien Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2794095.

Borettslaget har ingen vaktmester ansatt. Stor takk til Tone som fremdeles gjør mye i borettslaget.

Snømåking og strøing utføres av: VAKTMESTERKOMPANIET

Plenklipping utføres av: Styret/automatisk plenklipper

Trappevask utføres av: OK RENHOLD, ODD KRISTIAN DALSVÅG

Fellesvaskeri:

Fellesvaskeri som er lokalisert i kjeller i Håvalds vei 10 B. Vaskeriet er avgiftsbelagt med kr. 350,- pr. mnd. dette for å dekke inn faktiske og fremtidige kostnader. Vi må på sikt få byttet ut maskinene med nye slik at vi kan få satt inn et betalingssystem med kort/app. Vi bytter 1 tørketrommel og 1 vaskemaskin i år.(2025).

Det er en sykkelbod i kjeller i hver oppgang.

Styret inngikk en ny avtale med Telenor i 2024. Alle beboere har fått et modem og dekoder. Disse skal følge leiligheten. Det vil komme en ny dekoder før sommeren. Nytt av året er at hver andelseier kan selv bestemme om de vil ha lineær tv eller legge hele abonnementet på data hastighet.

Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos Qualitronic. Tlf: 22 75 74 60. Når skilt til ringeklokken skal monteres, tar du kontakt med vår vaktmester: Tone Borghagen i 6A

Borettslaget har systemnøkler for leiligheter/oppganger som ikke kan kopieres hos nøkkelsliper. Trenger du nye nøkler må disse bestilles via styret. Ferdige nøkler hentes hos Sikkerhet og Design.

Styrets arbeid- Årsberetning 2025/26:

Styret har hatt et utfordrende år med mye jobb får å få budsjettet til å gå opp
Vi var nødt til å øke fellesutgifter med 5% pga. alle leverandører har satt opp prisene nok en gang.
Styret jobber kontinuerlig med å få ned renter på lån, forsikringer og andre leverandør avtaler.
Vi har også byttet til Norgespris på strøm samt byttet leverandør til polarkraft.
Vi har kjøpt inn 1 ny vaskemaskin og 1 ny tørketrommel til vaskeriet. Det er ikke planlagt noen nye innkjøp i 2026 med mindre noen av maskinene går i stykker.
Da har også vært en del utfordringer når det gjelder rengjøring av maskiner og vaskeriet generelt.
Styret oppfordrer alle til å gjøre rent og rydde etter seg.

Det er også en del andre utfordringer å ta tak i, vi er nødt til å gjøre noe med avfallshåndteringen vår. Nå i vinter har vi ikke fått opp alle dørene til søppelskurene når de skal tømmes dette skyldes tele i bakken. Styret ser på en ny løsning med nedgravde sjakter. Vi holder på å innhente tilbud for å få gjort det snarest mulig. Vi har også bedt Oslo kommune om en pris for utkjøp av festetomten vår, da feste avgiften bare øker og øker. På sikt vil et utkjøp være det mest lønnsomme, samt det at det vil gi en stor prisoppgang på andelene. I følge styret på mail 04.08-2026 er dette under utredning. Når det gjelder gårdsrommet må de som kjører inn der ta seg sammen, trafikken er til tider helt enorm, samt at det kjøres alt for fort. Har selv holdt på å bli påkjørt ved flere anledninger i vinter ved snømåking. Det er parkering forbudt dette gjelder også for beboere. Fra Q1 - Q2 vil byggingen av Ekeberg Metro starte dette er ny bolig blokk på andre siden av t - banen Den vil bestå av 16 leiligheter over 3 til 4 etasjer. Med takterasse. Adressen er Sandstuveien 41, 1185 Oslo. <https://www.nordvikbolig.no/boliger/8189fcc8-9116-4e60-ab07-2159dd51a52d>

Sak om oppheving av fyringsforbud

Utbedring av pipeløp for å muliggjøre innstallering av peis/ildsted i leilighetene, og dermed sikre alternative oppvarmingsmåter ift. beredskap (ref. anbefalinger fra det lokale nettselskapet, DSB m.fl.). Dette må GF ta stilling til vi ønsker ikke å bruke tid på dette så lenge det ikke er et flertall som ønsker det. Styret støtter ikke dette da vi har en anstrengt økonomi. Det er andre ting som stiller foran i køen. Forslaget har vært oppe som sak på GF 4 av de siste 5 år og ikke fått flertall.

Utbedring av uteområdene

Ønske om å gjøre den store og fine uteplassen mer brukervennlig og innbydende, med flere sittegrupper og sosiale soner enn i dag. Styret kjøper inn 2 parkbenker til å sitte på.

Vi ser på en løsning for nedgravde søppelsjakter. Dagens søppelløsning er ikke bra nok, spesielt når andelseiere setter fra seg søppel foran søppelskurene. Styret og Tone har ved flere anledninger i vinter måttet rydde søppel etter andelseiere. Hvis det er fullt i pappcontainere skal papp kastes i søppelcontainere, er det fullt der så må andelseierne oppbevare søppelet i leiligheten. Det er ikke alltid Oslo kommune tømmer til avtalt tid, da de har slitt med å komme frem vinterstid. I følge styret på mail 04.08-2026 blir det pt arbeidet med å få byttet til nedgravde avfallsbeholdere.

Det bestemmes fortløpende ut ifra hvilke saker som får gjennomslag, samt økte kostnader hvert år. Dette i følge styret på mail 04.08-2026.

PART. OBL. NR.

48

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 100,-

INNSKUDD

Kr. 9 900,-

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 377 922,- pr. 07.07.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Borettslaget har ett lån med følgende betingelser:

Lånenummer: 15162315363, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 07.07.2026: 24 377 715

Andel av saldo: 377 923

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.12.2048)

ANDEL FORMUE

Kr. 3 396,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsregnskap 2025 Sandstuveien Borettslag

Disponible midler fra foregående årsregnskap : 355 718,-

Årsresultatet for 2025 er på kr: 312 356,- og for 2024 på kr. 422 106,-.

Styret har kjøpt inn 1 tørketrommel og 1 vaskemaskin i 2025 for ca. kr. 200 000,- Dette er penger som i sin helhet må dekkes inn av brukerne.

Felleskostnader drift, leietillegg strøm og parkering/garasje økte med 5% den 01.01.2026.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Borettslaget har imidlertid legalpant for forfalte felleskostnader, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget USBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke. Utekatter er ikke tillatt. Hundehold er ikke tillatt. Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelse som er verdt å bemerke seg:

Borettslagets fellesområde skal holdes fritt for personlige eiendeler. Sykler, barnevogner og ski skal settes i bodene eller i sportsrommet i kjelleren.

Utgangsdørene skal være stengt. Kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst og lyset slukkes når man forlater stedene. Bruk av åpen flamme i kjeller og på loft er forbudt. Røyking på disse stedene er forbudt.

Innkjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrommet, med unntak for av- og pålessing.

Andelseierne kan leie kun én garasjeplass / biloppstillingsplass om gangen. Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel.

Andelseierne har ikke lov til å forandre bygningenes utseende / fasadeendring. Montering av lamper, parabol, markiser og liknende skal skje i samråd med styret.

Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad. Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter. På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler.

Grøntarealet skal holdes opparbeidet og i god orden. Dette påhviler den enkelte. Det er tillatt for beboere med "grønne fingre" å plante og stelle bedene.

Når det hagevannes, må det ikke brukes unødig mye vann langs kjellermurene. Det kan forårsake vannskader i kjellerne. Oslo kommunes vedtak om vannrasjonering skal overholdes.

Banking, boring, snekring og andre støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing av leiligheter er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

Leiligheten må bestandig være tilstrekkelig varm for at vannrør ikke skal fryse. Tilkobling til vannrør og elektrisk anlegg må utføres av autorisert fagmann eller firma.

Sluk på badet må renses med jevne mellomrom. Vannlås på vask i kjøkken og på bad må også renses med jevne mellomrom. Fett og annet fra kjøkkenet, kattesand, bleier osv. skal ikke helles i toalettet. Om sommeren må andelseiere som har kjellerluker i bodene, sørge for lufting. I den kalde årstid må alle kjellerluker og kjellerdører være forsvarlig lukket.

Vask av trapper og vinduer i trappeoppgangene utføres av et rengjøringsbyrå. Alle må vaske veggene og oppgangen hvis noen har skitnet til ekstra. For eksempel ved flytting og når barn og andre har griset til.

Å spille musikk og på musikkinstrumenter må ikke foregå på en slik måte at det sjenerer andre beboere.

Sangundervisning og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Hvis det oppdages skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget. Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir utryddet av et autorisert firma. Hvis skadedyr sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for slik utryddelse også i disse boligene.

Bygningsmessige arbeider som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeide utføres av andelseier, må det først godkjennes av styret.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det er blitt gjennomført 2 dugnader. Vår og høst.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Boligen ble vasket profesjonelt 06.08-2026 og vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport samt eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.30% av kjøpesum inkl andel gjeld (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	20 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 04.08-2026.

Egenerklæringsskjema, datert 10.08.2026.

Boliginformasjon, datert 07.07-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HÅVALDS VEI 10A

Tilstandsrapport, datert 04.08-2026.

Egenerklæringsskjema, datert 10.08.2026.

Boliginformasjon, datert 07.07-2026.

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon o.m budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Håvalds vei 10 A, 1185 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 160, bnr. 711

 Andelsnummer 48

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



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 09.08.2026

Oppdragsnr.: 13722-3441

Eiendomsverdi ref nr: EV8603

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd. Det er opplyst at fasadene er pusset opp i 2019.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i pvc og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Balkongen er på ca. 7,6 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat i stuen, gangen og kjøkkenet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheg etc. Ingen store skader.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmålinger er utført i gang og stue.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stein. Det er fyringsforbud i borettslaget.

Glatte innerdører med terskler. Eldre dører.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er utført rehabilitering av alle badene i 2001 i regi av borettslaget i følge tidligere salgsannonser i borettslaget. Det er fremlagt faktura fra Nore VVS fra 2022 på enkelte oppgaderinger.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på innredningen, men antatt fra før 2010.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Avtrekksventil i kanal med naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe og stoppekran. Stigerør i høyskap. Bad: Eldre rør i kanal ved siden av toalettet, forkrommede rør trukket synlig langs vegg til koblingspunkter. Stoppekran bak toalettet til kaldt vannet både på kjøkkenet og badet.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i høyskap på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon. Friskluftsentiler i soverommene, kjøkkenet og stuen. Avtrekksventil i kanaler på bad og kjøkken. Ventilator koblet til kanal i yttervegg.

Varmtvannsbereider på ca. 115 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser.

Det bør ryddes på kursoversikten, denne kan misforstås. Brannvarsler i himling. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

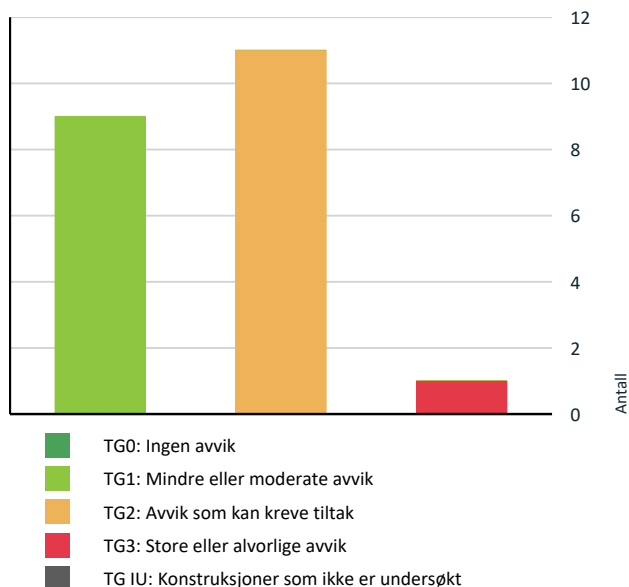
Boligbygg med flere boenheter

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

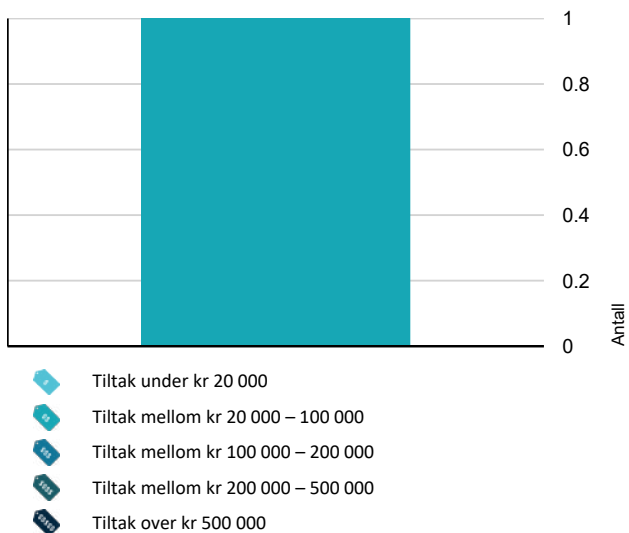
Referansen er tilsendte byggetegninger. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater - gulv - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer [Gå til side](#) at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er utført arbeider på anlegget i 2023 på badet og sannsynligvis i 2001 i forbindelse med rehabilitering av badet. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført som løser ut krav til samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med laminat, teppe, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2007 med glassfelt.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i pvc og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 7,6 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Det er opplyst at balkongene er byttet i 2019.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Årstall: 2019

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat i stuen, gangen og kjøkkenet.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter bruk.

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Vegg til vegg teppe på soverommene.

Vurdering av avvik:

- Tepper har noe generell bruksslitasje. Teppet på det største soverommet ligger med en krøll midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheng etc. Ingen store skader.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i gang og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikksmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 11 mm. gjennom hele rommet og ca. 7 mm. over 2 meter i gangen.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke ikke lokalisert inne i leiligheten, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er delvis bygget inn i vegg mot nabo, ellers tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Fra borettslagets hjemmeside: "Det er inntil videre ikke tillatt å benytte ildsted i leilighetene. Årsaken til dette er at alvorlige feil og mangler er blitt avdekket etter inspeksjon, og noen av disse feilene/manglene kan medføre fare for brann eller for beboeres helse."

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Estimat skal settes på alle TG 3. Det er vanskelig å gi et estimat i og med at det ikke er gitt noen årsak til fyringsforbudet. Det kan også være at utbedring er et borettslagsansvar. Det må derfor tas et forbehold om størrelsen på kostnader knyttet til utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Bruksslitasje. Slark i håndtak. Slitasje på terskler og dørbled.

Konsekvens/tiltak

- Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen har fyringsforbud.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Det er utført rehabilitering av alle badene i 2001 i regi av borettslaget i følge tidligere salgsannonser i borettslaget.

Det er fremlagt faktura fra Nore VVS fra 2022. Fakturaen beskriver følgende:

"LAVTB. VARMEKABEL 4 - 8 M2

Demontering av sanitærutstyr remontering

Støping av lavt byggende gulv. Inntil 20 mm Bestående av Primer klargjort for kabel, avretting, diffusjonsåpen membran, fliser Silicon fug.

Flislegging gulv. Pr. stk. 20x20 fliser Inkludert lim, fuging og silikon.

Fliser gulv 20x20. pr. m2

Slissing i gulv for varmekabler"

Eier opplyser at det ble montert nye varmekabler og lagt nye fliser på gulv i 2022. Samtidig ble det montert ny servant, speilskap, servantskap, servantbatteri, dusjdører og dusjbatteri.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2. Dette kan for eksempel være sjekkliste fra membranlegger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

3. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i 2-3 fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Det kan ikke utelukkes at flisene har blitt skadet i forbindelse med utbedringen av gulvet i 2022.

Tilstandsrapport



Sprekk i veggflis.



Oppsprukket fuge.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot begge sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk under servanten, hjelpesluk i dusjen. Synlig sveisemembran bak luke ved siden av toalettet.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Membran under påstøp på gulv og på vegger er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot ved døråpning. Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggt teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning.

- Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Gulvstående toalett.

Eier opplyser at det ble montert nye varmekabler og lagt nye fliser på gulv i 2022. Samtidig ble det montert ny servant, speilskap, servantskap, servantbatteri, dusjdører og dusjbatteri.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil over dusjen. Overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Fra husordensreglene: "Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad. Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter. På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler."

I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent eksakt alder på innredningen, men antatt fra før 2010.

Vurdering av avvik:

- Bruksslitasje. Sprekk/riss i benkeplate, delaminering på skapfronter m.m.

Konsekvens/tiltak

- Ved utbedring bør innredningen byttes. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning, helt eller delvis. Kjøkkenet fungerer.



Bruksslitasje på skapfronter.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Avtrekksventil i kanal med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Fra husordensreglene: På kjøkkenet skal kullfiltervifte benyttes og monteres uten tilkobling til ventiler. Det er usikkert om dette gjelder friskluftsventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Kontakt styret for avklaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe og stoppekran. Stigerør i høyskap. Bad: Eldre rør i kanal ved siden av toalettet, forkrommede rør trukket synlig langs veggen til koblingspunkter. Stoppekran bak toalettet til kaldtvannet både på kjøkkenet og badet.

Vurdering av avvik:

- Eldre kobberrør skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Kontakt eventuelt rørlegger for en grundigere vurdering.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i høyskap på kjøkkenet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i soverommene, kjøkkenet og stuen. Avtrekksventil i kanaler på bad og kjøkken. Ventilator koblet til kanal i yttervegg.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet. Berederen er koblet med stikkontakt. (Stikkontakt skal ikke benyttes på beredere over 1500 W).

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

- Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser.

Det bør ryddes på kursoversikten, denne kan misforstås.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er utført arbeider på anlegget i 2023 på badet og sannsynligvis i 2001 i forbindelse med rehabilitering av badet. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført som løser ut krav til samsvarserklæring.

Konsekvens/tiltak

- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er utført arbeider på anlegget i 2023 på badet og sannsynligvis i 2001 i forbindelse med rehabilitering av badet. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført som løser ut krav til samsvarserklæring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

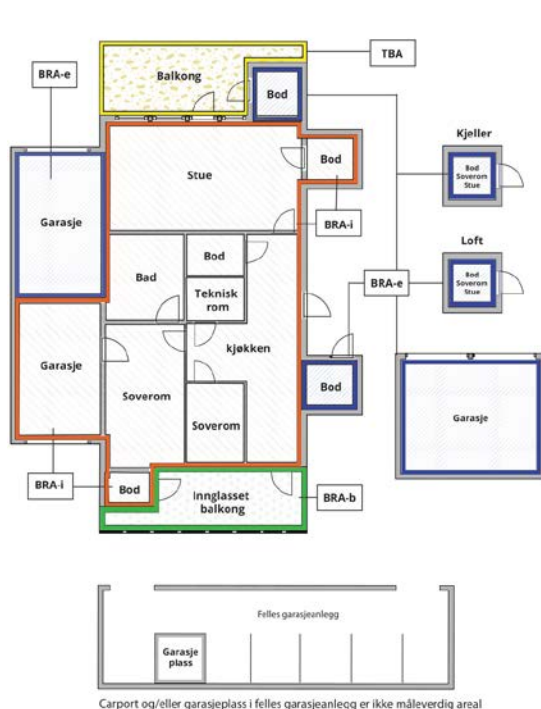
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	65			65	8
Loft, ikke målbar bod					
Kjeller		5		5	
SUM	65	5			8
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Loft, ikke målbar bod		Loftsbod	
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m².

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 2,6 og 2,1 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Loftsboden har skråtak. Grunnet manglende høyde er ikke boden målbar. Bodene er merket med 301.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er tilsendte byggetegninger. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på bad i 2022. Se konkrete punkter annet sted i rapporten for oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	711		0	5888.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Håvalds vei 10 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, bortfester
Sandstuveien Borettslag, fester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/SANDSTUVEIEN BORETTSLAG	953700999	H0301	USBL	Kjølberg Mary Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
48	100	9 900	3 396 31.12.2025	377 922 07.07.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Karlsrud i Oslo. Kort vei til Lambertseter senter med servicetilbud og forretninger. I området ligger barnehager, skoler, friarealer og marka. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-788.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP2794095			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	
2	10.08.2026	Lagt til utfyllende opplysninger om innredning på bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0035/26	

Selger 1 navn
Mary Synnøve Kjølberg

Gateadresse	
Håvalds vei 10A	

Poststed	Postnr
OSLO	1185

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 18-0035/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MSK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble montert nye varmekabler og lagt nye fliser på gulv i 2022. Samtidig fikk jeg montert nytt servant, speilskap, servantskap, servantbatteri, dusjdører og dusjbatteri.

Arbeid utført av

Nore VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget gjennomførte rehabilitering av fasader, balkonger, drenering samt installerte nytt calling-anlegg i 2018/2019. Vinduer er byttet i 2007.

Arbeid utført av

Borettslaget regi

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sandstuveien 41 A - oppføring av boligbygg. Fra Q1 – Q2 2026 starter byggingen av en ny bolig blokk på andre siden av t – banen. Den vil bestå av 16 leiligheter over 3 til 4 etasjer. Med takterrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mary Kjølberg	cc32d43b1c77ad1972eec 700f68d8e949d610582	10.08.2026 12:16:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0035/26

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



Nore VVS AS

Sandstuveien 52
1184 OSLO

Telefon 22 75 20 20
E-post ben@norevvs.no
Web www.norevvs.no
Foretaksreg. NO 815 075 692 MVA

Mary Synnøve Kjølberg

Håvalds Vei 10A
1185 OSLO

Leveringsadresse

Mary Synnøve Kjølberg
Håvalds Vei 10A
1185 OSLO

Faktura

Faktura nr. 1022419
Kundenr 16103
Fakturadato 30.03.22
Forfall 14.04.22
Ordre nr. 22194
Levert dato 21.03.22
Deres ref. Marry
Saksbehandler Ben Schreier

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL					
32X1000 PP RØR M/MUFFE HVIT WA	1,0000	M	190,00		190,00
32 PP BEND 45 HVIT WAFIX	4,0000	STK	53,00		212,00
32 VASKEMASKINTRAKT HVIT	1,0000	STK	119,00		119,00
A-COLL DUSJBATTERI	1,0000	STK	1 869,00		1 869,00
TERMOSTATBATT M/UTLØP NED					
10/12/15/16 ENKLE KLAMMER KROM	2,0000	STK	68,00		136,00
10X20 DISTANSEKLOSS KROM	2,0000	STK	56,00		112,00
32 VEGGROSETT HVIT FALU 58400	1,0000	STK	40,00		40,00
1/2x12 FPL TRYKKMUTTER FORKR	2,0000	STK	40,00		80,00
1/2X12 FPL KONUS	2,0000	STK	19,00		38,00
1/2X1/2 IX1/2 FPL T-RØR KROPP	1,0000	STK	158,00		158,00
1/2X3/4 VASKEMASKINKRAN M/TILBM/DEKSKSIVE SANIPEX	1,0000	STK	426,00		426,00
VB Sidepanel Mørk grå ServantsMål: 436x15x570mm (BxDxH), 2st	1,0000	PCE	1 064,00		1 064,00
VB Servantskap Skrog 60Mål: 566x436x570mm (BxDxH)	1,0000	PCE	3 120,00		3 120,00
Mie slett skuffefront 60 MørkMål: 596x20x281mm (BxDxH) - fo	2,0000	PCE	472,00		944,00
Frakt	1,0000	PCE	100,00		100,00
Frakt	1,0000	PCE	100,00		100,00
Elektrikerarbeid i forbindelse med ny kur samt monteing av lampe	1,0000	STK	15 943,00		15 943,00
Fryd servantbatteri kromVB	1,0000	PCE	1 344,00		1 344,00
ADA Servant 60 ThinMål 61x46x1,8cm	1,0000	PCE	1 980,00		1 980,00
Epoque, lys grå 20x20 cm1,36 m2 pr pakke	4,0000	PCE	543,00		2 172,00
VikingBad dusjdør leddet LiamSølv profil, klart glass, 195c	1,0000	PCE	4 212,00		4 212,00
VikingBad Dusjhj rett LIAM 90xSølv profiler, klart glass, 19	1,0000	PCE	6 312,00		6 312,00
VikingBad IDA 60 Speilskap HviMål: 60 x 80 x 15cm m/innvendi	1,0000	PCE	4 888,00		4 888,00
VikingBad Vannlås PUM og Pop-umet smykkefelle (for 40mm)	1,0000	PCE	452,00		452,00
VikingBad Håndtak Veiv Krom 59VB	2,0000	PCE	312,00		624,00



Nore VVS AS
Sandstuveien 52
1184 OSLO

Telefon 22 75 20 20
E-post post@norevvs.no
Web www.norevvs.no
Foretaksreg. NO 815 075 692 MVA

Mary Synnøve Kjølberg
Håvalds Vei 10A
1185 OSLO

Leveringsadresse
Håvalds Vei 10A
1185 OSLO

Faktura

Faktura nr. 1022375
Kundenr 16103
Fakturadato 22.03.22
Forfall 06.04.22
Ordre nr. 22116
Levert dato 04.01.22
Deres ref. Mary
Saksbehandler Ben Schreier

FAKTURA GJELDER

Rehabilitering av baderomsgulv etter tilbud

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
LAVTB. VARMEKABEL 4 - 8 M2	1,0	STK	6 650,00	6 650,00
Demontering av sanitærutstyr remontering	1,0	STK	7 227,10	7 227,10
Støping av lavt byggende gulv. Inntil 20 mm Bestående av Primer klargjort for kabel, avretting, diffusjonsåpen membran, fliser Silicon fug.	1,0	STK	13 854,30	13 854,30
Flislegging gulv. Pr. stk. 20x20 fliser Inkludert lim, fugging og silikon.	4,0	stk	1 500,00	6 000,00
Fliser gulv 20x20, pr. m2.	4,0	stk	400,00	1 600,00
Slissing i gulv for varmekabler		RS	6 500,00	6 500,00
Totalt eks. mva				41 831,00
Øreavrunding				0,20
Merverdiavgift 25.0%				10 457,80
Totalt ink. mva				52 289,00

Betalingsinformasjon

Kundenr 16103
Mary Synnøve Kjølberg

Faktura nr. 1022375
Fakturadato 22.03.22
Forfall 06.04.22

Kontonr 1600 49 01626
KID nr 1610310223750
Å betale 52289,00



- Side 2 -

Faktura nr. 1022419
Fakturadato 30.03.22
Kundenr 16103
Mary Synnøve Kjølberg

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT ARBEID					
Rørleggerlærling	8,0000	tim	612,22	10,00%	4 408,00
Murer / flislegger	8,0000	tim	890,00	10,00%	6 408,00
Servicebil inkludert 15 km	2,0000	stk	500,00		1 000,00
Bom Osloingen	3,0000	stk	25,00		75,00
Avfallsdeponering	1,0000	stk	100,00		100,00
Totalt eks. mva					58 626,00
Øreavrunding					0,40
Merverdiavgift 25.0%					14 656,60
Totalt ink. mva					73 283,00

Betalingsinformasjon

Kundenr 16103
Mary Synnøve Kjølberg

Faktura nr. 1022419
Fakturadato 30.03.22
Forfall 14.04.22

Kontonr 1600 49 01626
KID nr 1610310224196
Å betale 73283,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.07.26 Side 1 av 2

Sandstuveien Borettslag	Vår ref.:	606/48	Fødselsdato eier:	02.12.1938
HÅVALDS VEI 10 A	Type:	Borettslag frittstående		
1185 OSLO	Eiere:	MARY KJØLBERG		
Organisasjonsnr:	953 700 999	Andelsnr:	48	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 975

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 536
	Avdrag felleslån	688
	Renter felleslån	1 751

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	377 922	Gjeld siste årsoppg.:	377 536
Klient ajourf. lån:	24 377 715	Klient gj. s. årsoppg.:	24 352 820

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162315363, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 07.07.2026: 24 377 715

Andel av saldo: 377 923

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.12.2048)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 750,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frode Ingar Bruun

Adresse: Håvalds vei 8 A

Postnr/-sted: 1185 OSLO

Telefon: Mob.: 41544775

E-post: sandstuveien_borettslag@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	377 536	Andre inntekter:	317
Annen formue:	3 396	Utgifter:	21 761	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 900
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	48

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1962

Gårds/bruksnr: 160/711

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.07.26 Side 2 av 2

Sandstuveien Borettslag	Vår ref.:	606/48	Fødselsdato eier:	02.12.1938
HÅVALDS VEI 10 A	Type:	Borettslag frittstående		
1185 OSLO	Eiere:	MARY KJØLBERG		
Organisasjonsnr: 953 700 999				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 83 778,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2794095

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje: Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader drift, leietillegg strøm og parkering/garasje øker med 5% fra 01.01.2026

Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos Qualitronic. Tlf: 22 75 74 60

Når skilt til ringeklokken skal monteres, tar du kontakt med vår vaktmester: Tone Borghagen i 6A

Borettslaget har egen hjemmeside: www.sandstuveienborettslag.no

Borettslaget har systemnøkler for leiligheter/oppganger som ikke kan kopieres hos nøkkelsliper

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

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Sandstuveien Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 17:30

Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Sandstuveien Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 17:30 - Karlsrud skole, Cecilie Thoresensvei 8, Lambertseter, 1185 Oslo

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

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Redegjørelse av utgifter ved fellesvaskeriet

5.2 Bedre struktur av dugnad

5.3 Oppheve fyringsforbud - renovere piper

5.4 Utbedring av uteområdene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180 250,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Redegjørelse av utgifter ved fellesvaskeriet

Det stilles spørsmål til pengebruken ved fellesvaskeriet, og økt månedspris for bruk av fellesvaskeriet. Hvor mange bruker vaskeriet og hva er det som har vært kostnadsdrivende, sett bort ifra selve den nye tørketrommelen og den nye vaskemaskinen?

Forslag til vedtak: Redegjørelse av utgifter og inntekter ifm. fellesvaskeriet

Styrets innstilling: Styret har kjøpt inn 1 tørketrommel og 1 vaskemaskin i 2025 for ca. kr. 200 000,-

Dette er penger som i sin helhet må dekkes inn av brukerne.

se regnskapet.

5.2 Bedre struktur av dugnad

Ved innkalling til dugnad har det vært svært begrenset med informasjon om hva som skal gjøres, hva som er målene med dugnaden og hva som bør prioriteres. I tillegg bør det innføres noe sosialt hyggelig i forbindelse med dugnad - enkel servering (pizza eller vaffler) - for å styrke det sosiale samværet i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Invitasjon til dugnad bør sendes ut minimum 4 uker før dugnaden skal holdes.
- Styret bør/må stille med enkel servering (boller og kaffe, eller pizza og brus), for å booste moral og gjøre det hyggelig med dugnad, samt for å skape et bedre fellesskap blant beboere.
- I invitasjon til dugnad bør styret, som et minimum, inkludere en liste over oppgaver som ønskes gjort -

- gjerne en prioritert liste med oppgaver.
- Også i sammenheng med invitasjon til dugnad bør det oppfordres til at beboere sender inn ønsker til hva som bør gjøres (sikkert mange som har innspill).
- At styret viser tydelig lederskap og tar ansvar for organisering ved oppmøte på dugnad

Styrets innstilling: Som sagt det er en dugnad, det første man kan gjøre er å møte opp, før man klager.

5.3 Oppheve fyringsforbud - renovere piper

Utbedring av pipeløp for å muliggjøre innstallering av peis/ildsted i leilighetene, og dermed sikre alternative oppvarmingsmåter ift. beredskap (ref. anbefalinger fra det lokale nettselskapet, DSB m.fl.) - se vedlegg.

Forslag til vedtak: Todelt vedtak:

1. (som et minimum): Hente inn firma som kan ta en befaring og gi et pristilbud på renovering av pipene (dette er det aktører som kan levere gratis og uforpliktende).
2. Dersom innenfor økonomisk rekkevidde: utføre nødvendig arbeid for å utbedre pipeløpene.

Styrets innstilling: Dette må GF ta stilling til vi ønsker ikke å bruke tid på dette så lenge det ikke er et flertall som ønsker det.

Styret støtter ikke dette da vi har en anstrengt økonomi. Det er andre ting som stiller foran i køen.

5.4 Utbedring av uteområdene

Ønske om å gjøre den store og fine uteplassen mer brukervennlig og innbydende, med flere sittegrupper og sosiale soner enn i dag - se vedlegg for mer info og illustrasjon.

Forslag til vedtak: Innkjøp av to parkbenker til, samt flytting av pergola/paviljong til et mer solfylt område på eiendommen hvor den kan bli mer inviterende til bruk.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger mot dette forslaget, Dette må GF bestemme.

Styret kjøper inn 2 parkbenker til å sitte på.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frode Ingar Bruun, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Ove Edvin Husby, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
 Varamedlem, Thomas Mørk Fredvang, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Turi Merethe Sørensen, Valgt fra 24.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Sebastian Groseth Brewer er på valg i år

Styremedlem Ove Edvin Husby er på valg i år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

varamedlem Thomas Mørk Fredvang er på valg i år

Varamedlem Turi Merethe Sørensen er på valg i år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	355 718	347 623
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	312 356	422 106
Tilbakeføring av avskrivning	28 454	42 680
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-484 607	-456 691
B. Årets endring disponible midler	-143 797	8 096
C. Disponible midler	211 921	355 718
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	352 434	572 436
Kortsiktig gjeld	-140 513	-216 718
C. Disponible midler	211 921	355 718

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sandstuveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETK					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 882 850	3 915 580	3 941 597	4 003 570
Sum leieinntekt		3 882 850	3 915 580	3 941 597	4 003 570
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	77 700	60 000	72 000	100 800
Sum annen inntekt		77 700	60 000	72 000	100 800
Sum inntekt		3 960 550	3 975 580	4 013 597	4 104 370
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	26 790	25 415	0	25 415
Styrehonorar	3	190 000	180 250	180 250	180 250
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	28 454	42 680	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		75 754	93 359	130 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	219 980	240 842	212 000	636 000
Kommunale avgifter/renovasjon		667 964	613 726	687 000	720 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	199	145	500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 050	19 645	2 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	166 906	81 748	25 000	10 000
Revisjonshonorar		8 000	7 310	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		138 142	132 957	138 000	144 000
Andre honorar	9	750	7 748	8 000	3 000
TV/bredbånd		445 006	399 085	422 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		813	0	0	0
Forsikring		195 184	169 784	195 200	204 000
Andre kostnader	10	87 986	89 718	85 000	91 000
Sum kostnad		2 264 978	2 104 412	2 091 950	2 127 665
Driftsresultat		1 695 572	1 871 168	1 921 647	1 976 705
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 477	19 254	0	0
Rentekostnad		1 403 692	1 468 315	1 441 313	1 352 653
Netto finansposter		1 383 215	1 449 062	1 441 313	1 352 653
Årsresultat		312 356	422 106	480 334	624 052
Overført til/fra annen egenkapital		312 356	422 106	0	0
SUM OVERFØRINGER		312 356	422 106	0	0

Balanse 2025 Sandstuveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 134 038	3 134 038
Påkostninger	4	9 156 683	9 156 683
Garasjer	4	43 332	43 332
Andre driftsmidler	4	0	28 454
Sum anleggsmidler		12 334 053	12 362 507
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		19 349	16 663
Andre kortsiktige fordringer		1 944	5 552
Forskuddsbetalte kostnader		129 922	117 482
Innestående konsernkonto og bank		201 219	432 739
Sum omløpsmidler		352 434	572 436
SUM EIENDELER		12 686 488	12 934 943

Balanse 2025 Sandstuveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 607 066	-11 919 422
Sum opptjent egenkapital		-11 607 066	-11 919 422
Sum egenkapital	11	-11 600 266	-11 912 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	23 515 040	23 999 647
Borettsinnskudd		631 200	631 200
Sum langsiktig gjeld		24 146 240	24 630 847
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	17
Leverandørgjeld		139 036	197 531
Påløpne renter		7 151	7 934
Annen kortsiktig gjeld		-5 674	11 236
Sum kortsiktig gjeld		140 513	216 718
Sum gjeld		24 286 753	24 847 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 686 488	12 934 943
Pantstillelser	13	24 146 240	24 630 847
Sted: _____	Dato: _____		

Frode Ingar Bruun
Styreleder

Sebastian Groseth Brewer
Styremedlem

Ove Edvin Husby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 869 288	1 869 288
3609 Leie parkering	117 435	121 961
3618 Leietillegg strøm	1 500	16 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 400 941	1 442 781
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	493 686	464 750
Sum	3 882 850	3 915 580

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	77 700	60 000
Sum	77 700	60 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	26 790	25 415
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	190 000	180 250
Sum	216 790	205 665

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Bygninger-påkost	Vaskemaskin	Selvvanningssysl plantekar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	39 228	170 721
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	39 228	170 721
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 134 038	43 332	9 156 683	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	28 454
Anskaffelsesår :	1962	1964	1987	2007	2021
Antatt levetid i år :				10	4

Borettslagets eiendommer er forsikret i If sakdeforsikring. Polisenr SP 2794095.

Borettslaget består av 68 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 160, b.nr 711 i 0301 Oslo kommune. Tomt på 5 888,9 kvm og det utgjør 564 127 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	3 949	3 774
6361 Fast renhold	102 953	97 155
6391 Snømaking/strøing/feing	91 220	68 017
6392 Avfallshåndtering	18 104	23 928
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 755	47 968
Sum	219 980	240 842

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	199	145
Sum	199	145

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	200	14 697
6540 Inventar	0	1 672
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 362	0
6552 Driftsmateriell	1 489	3 276
Sum	13 050	19 645

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	9 850
6602 Vedlikehold VVS	6 875	13 134
6603 Vedlikehold elektro	2 281	8 533
6613 Vedlikehold uteområder	0	1 065
6616 Vedlikehold vaskeri	112 317	22 401
6641 Malerarbeider	0	5 000
6643 Glassarbeid/Vindu	13 979	6 153
6648 Vedlikehold dører og porter	31 454	15 613
Sum	166 906	81 748

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	5 573
6730 Teknisk honorar	0	2 175
Sum	750	7 748

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	488
7720 Generalforsamling	0	1 117
7750 Festeavgift/ tomteleie	83 778	83 778
7770 Betalingskostnader	1 237	1 028
7773 Omkostninger innkreving	2 991	3 306
7790 Andre kostnader	0	1
7795 Husleietap	-20	0
Sum	87 986	89 718

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	6 800	0	6 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-11 919 422	312 356	-11 607 066
Sum opptjent egenkapital	-11 919 422	312 356	-11 607 066
Sum egenkapital	-11 912 622	312 356	-11 600 266

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987177902
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	28 250 000
Lånesaldo 01.01:	23 999 647
Avdrag i perioden:	484 607
Lånesaldo 31.12:	23 515 040
Saldo 5 år frem i tid:	20 477 170

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987177902	3	471 604	1 414 812
	1	449 117	449 117
	3	401 822	1 205 466
	1	382 513	382 513
	6	367 115	2 202 690
	18	364 549	6 561 882
	6	363 815	2 182 890
	2	348 662	697 324
	6	347 684	2 086 104
	2	345 729	691 458
	6	286 457	1 718 742
	9	284 135	2 557 215
	3	275 214	825 642
	2	269 592	539 184

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	23 515 040
Innskuddskapital	631 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	24 146 240
Bokført verdi av pantsatt eiendom	12 334 053

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sandstuveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandstuveien Borettslag

Styreleder	Frode Ingar Bruun (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Sebastian Groseth Brewer (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ove Edvin Husby (sign.)	24.03.2026

Til generalforsamlingen i Sandstuveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandstuveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-27 13:48:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 43SE3-87QBW-HVVAI-E4G2X-51DMZ-KUHDA

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Sandstuveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Frode Ingar Bruun
Styremedlem, Ove Edvin Husby
Styremedlem, Sebastian Groseth Brewer
Varamedlem, Thomas Mørk Fredvang
Varamedlem, Turi Merethe Sørensen

Styret i Sandstuveien Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sandstuveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sandstuveien Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953700999

Sandstuveien Borettslag består av 68 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sandstuveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2794095. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Sandstuveien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Sandstuveien Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Sandstuveien Borettslag har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Årsberetning 2025/26

Styret har hatt et utfordrende år med mye jobb får å få budsjettet til å gå opp

Vi var nødt til å øke fellesutgifter med 5% pga. alle leverandører har satt opp prisene nok en gang.

Styret jobber kontinuerlig med å få ned renter på lån, forsikringer og andre leverandør avtaler.

Vi har også byttet til Norgespris på strøm samt byttet leverandør til polarkraft.

Vi har kjøpt inn 1 ny vaskemaskin og 1 ny tørketrommel til vaskeriet. Det er ikke planlagt noen nye innkjøp i 2026 med mindre noen av maskinene går i stykker.

Da har også vært en del utfordringer når det gjelder rengjøring av maskiner og vaskeriet generelt.

Styret oppfordrer alle til å gjøre rent og rydde etter seg.

Det er også en del andre utfordringer å ta tak i, vi er nødt til å gjøre noe med avfallshåndteringen vår.

Nå i vinter har vi ikke fått opp alle dørene til søppelskurene når de skal tømmes dette skyldes tele i bakken. Styret ser på en ny løsning med nedgravde sjakter. Vi holder på å innhente tilbud for å få gjort det snarest mulig.

Vi har også bedt Oslo kommune om en pris for utkjøp av festetomten vår, da feste avgiften bare øker og øker. På sikt vil et utkjøp være det mest lønnsomme, samt det at det vil gi en stor prisoppgang på andelene.

Når det gjelder gårdsrommet må de som kjører inn der ta seg sammen, trafikken er til tider helt enorm, samt at det kjøres alt for fort. Har selv holdt på å bli påkjørt ved flere anledninger i vinter ved snømåking. Det er parkering forbudt dette gjelder også for beboere.

Fra Q1 – Q2 vil byggingen av Ekeberg Metro starte dette er ny bolig blokk på andre siden av t – banen

Den vil bestå av 16 leiligheter over 3 til 4 etager. Med takterasse. Adressen er Sandstuveien 41, 1185 Oslo

<https://www.nordvikbolig.no/boliger/8189fcc8-9116-4e60-ab07-2159dd51a52d>

Mvh

Styret

26.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

Sak om oppheving av fyringsforbud

Sandstuen Borettslag

Til: Styret - Sandstuen Borettslag Håvalds vei 6-10

Fra: Audun Skylvik (H0103)

Dato: 14.01.2026

SV: Oppheving av fyringsforbud

Innledning Det ønskes å løfte sak til Styret hva gjelder å oppheve fyringsforbudet og renovere pipene i borettslaget. Dette for å muliggjøre etablering av ildsted (peis eller vedovn) som alternativ oppvarming til elektrisk ovn, eller å muliggjøre bruk av eksisterende ildsted for de leilighetene i Borettslaget som alt har dette etablert.

Dette av hensyn til direkte verdiøkning av boenhetene i borettslaget, samt beredskap og alternativ til elektrisk oppvarming.

Bakgrunn Det er uvisst om fyringsforbudet gjelder samtlige bygg (Håvalds vei 6 A/B, 8 A/B og 10 A/B), men av salgsannonser for andre leiligheter i borettslaget har vi sett at ildsted, som peis eller vedovn, er et fokusområde som noe attraktivt i annonsen. Et ildsted kan øke verdien av leiligheten. I disse tilfellene har vi ikke registrert at et fyringsforbud er nevnt. Det fremstår urettferdig dersom fyringsforbudet kun gjelder deler av borettslaget.

Etablering av ildsted i leilighetene kan øke verdien på hver boenhet med 100.000,- (sak fra Dagens Næringsliv: <https://www.dn.no/bolig/boligpriser/dette-kan-oke-boligverdien-med-hundretusener/1-1-5552262>)

Vi har også registrert andre salgsannonser for leiligheter i borettslaget, der leiligheter har peis/ovn, men at det heldigvis er nevnt at det er et aktivt fyringsforbud, og at peis/ovn ikke skal benyttes (likevel er ildstedet lagt fokus på i annonsene). At det er etablerte ildsteder i leilighetene, selv om ikke disse kan brukes kan også ansees som en risiko / brannfare i den forstand at dersom en andelseier skulle finne på å fyre i en av disse ovnene med dårlig pipe kan det få store konsekvenser i form av pipebrann som i verste fall kan utvikle seg til en omfattende boligbrann.

Videre er det også en stor anbefaling fra offentlige organer om at alle bør ha en alternativ varmekilde til strøm.

DSB anbefaler Fra DSBs beredskapsbrosjyre nevnes alternativ varmekilde som en av de grunnleggende behovene for beredskap. Da Borettslaget alt har etablerte pipeløp/skorsteiner ansees ved-ovn som mest hensiktsmessig.

Se utklipp under for DSBs anbefalinger.

Mat

Du bør ha nok mat i boligen til å mette alle. Tenk igjennom hvordan du skal tilberede maten dersom strømmen eller vannet er borte. Dersom du har dyr eller har spesielle behov i dietten, må du planlegge ekstra for det. Du kan for eksempel:

- Passe på at du har til noen ekstra dagers forbruk av den maten du handler og spiser til vanlig. I stedet for å handle hver dag, kan du handle for noen dager om gangen.
- Ha litt ekstra av matvarer med lang holdbarhet, som kan lagres i romtemperatur og eventuelt spises uten varmebehandling. Eksempler er knekkebrød, påleggshermetikk, suppe, turmat, middagshermetikk, energibarar, tørket frukt og nøtter.

Drikke

Du trenger minst tre liter rent vann per person til drikke og matlaging i døgnet. Vannet bør lagres på en kald, mørk og frostfri plass som bod, garasje eller uthus. Vannet bør byttes ut en gang i året, gjerne på en fast dato. For å sikre nok væske, kan du:

- Rengjøre flasker eller dunker, fylle de helt fulle med kaldt vann fra springen og sette på lokket.
- Kjøpe vann på flasker eller dunker fra butikken.
- Dekke noe av væskebehovet med juice, brus og andre alkoholfrie drikker.

Varme

Mange boliger har strøm som den viktigste eller eneste kilden til oppvarming. For å være bedre forberedt på strømbrudd, er dette noen muligheter du bør vurdere:

- Vedovn eller peis
 - pass på at det fungerer som det skal og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn
 - sjekk at den er i god stand og beregnet for innendørs bruk.
- Varme klær, pledd og soveposer.
- Fyrstikker eller lighter.
- Avtale med naboer, familie eller venner om å gi deg husly.

[https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/dsb_beredskap_brosjyre_original.pdf]

Fra DSBs «Råd om egenberedskap» linkes det til sikkerhverdag.no som har følgende anbefaling:

Alternativ oppvarming

- Sørg for at ildsted og pipe er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk er et alternativ ved strømbrudd.
- Nødstrøm, som aggregat eller batteri med 230 volts uttak, kan også vurderes. Da må du sette deg godt inn i regler og råd for sikker bruk. Les mer om [oppbevaring av drivstoff](#) og hvordan du kan [unngå kullsforgiftning](#).

[<https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/slik-holder-du-varmen-hvis-strommen-gar/>]

Elvia anbefaler Også Elvia, som er det lokale nettselskapet, anbefaler alternativ oppvarming i form av ved, gass eller parafin – se liste over anbefalte forberedelser dersom strømmen skulle gå.

Her er oppvarming listet opp som det første og viktigste punktet av totalt 6 punkter.

Slik forbereder du deg på et langvarig strømbrudd:

1 Oppvarming

Alternative varmekilder som peis eller en parafinovn er smart, særlig hvis strømmen går om vinteren. Husk bare å sørge for nok ved og ekstra parafin, avhengig av hvilken strømkilde du går for.

2 Mat og drikke

Myndighetene råder folk til å ha matvarer og drikke for en hel uke. Hermetikk og tørrvarer er redningen hvis maten i kjøleskap og fryser ikke klarer seg. Du bør også lagre en viss mengde rent vann, og Direktoratet for beredskap- og sikkerhet (DSB) anbefaler 20 liter per person – for å dekke grunnleggende behov som drikke, matlaging og vask.

3 Lys

Batteridrevne LED-lamper og LED-lommelykter varer lenge og lyser fint opp uten strøm. Ha også stearinlys og fyrstikker eller lighter tilgjengelig.

 [\[https://www.elvia.no/drift-og-vedlikehold/strombrudd/slik-forbereder-du-deg-pa-strombrudd/\]](https://www.elvia.no/drift-og-vedlikehold/strombrudd/slik-forbereder-du-deg-pa-strombrudd/)

Renovere, Metode Varmefag tilbyr gratis befaring og kan deretter gi en vurdering av teknisk løsning med en estimert kostnad.

Fra deres hjemmeside: [Slik utføres en piperehabilitering](#)

De tre vanligste metodene som brukes når en skorstein skal rehabiliteres er stål, keramikk eller glidestøping. Av disse metodene er bruk av rustfrie og syrefaste stålrør den vanligste metoden i private boliger.

- **Stålpipeline:** Dette er en enkel metode der man fører et rustfritt og syrefast stålrør ned gjennom pipen. For at ildstedet skal fungere optimalt leverer vi [stålpiper](#) som kan hente luft utenfra og inn gjennom en egen kanal i pipeløpet.
- **Keramikk:** En tradisjonell og kjent metode som er noe mer tidkrevende enn stålpipeline. Bruk av keramiske rør krever at pipeløpet er helt loddrett.
- **Glidestøping:** En metode der man støper en ny kanal inn i den gamle kanalen på de stedene det er spesifikke krav til tverrsnitt. Denne metoden brukes ofte på skorsteiner med store peiser eller flere ildsteder, for eksempel i bygårder.

Forslag til utbedring/endring av uteområdene til borettslaget

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om utbedring av sittemuligheter på borettslagets fellesarealer. Konkret foreslår vi (i) at det anskaffes flere benker eller andre typer sitteplasser som kan plasseres strategisk rundt på tomten. Borettslaget har en vakker og godt vedlikeholdt hage, men slik situasjonen er i dag, opplever vi at det i hovedsak er barn som benytter uteområdet til lek.

Med tanke på det høye antallet boenheter og den generøse størrelsen på utearealet, mener vi at det er et klart behov for flere sitteplasser, slik at også voksne og eldre beboere kan få bedre mulighet til å nyte hagen og oppholde seg der i større grad.

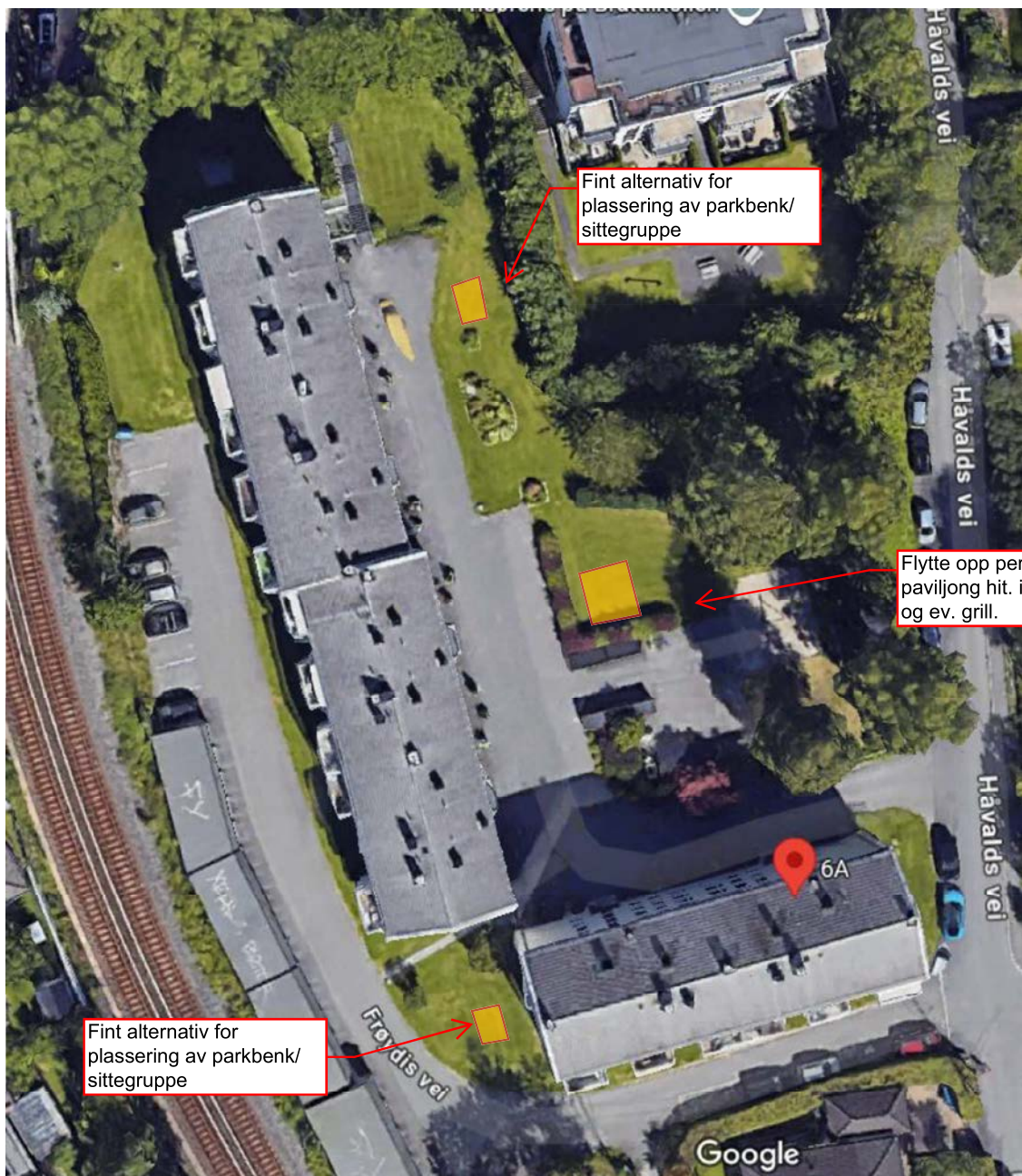
Videre ønsker vi å foreslå (ii) at pergolaen/paviljongen med tilhørende hagemøbler flyttes fra sin nåværende plassering. Slik den står i dag, er området lite solrikt, lite trivelig og nært T-banen – noe som trolig bidrar til at området benyttes i liten grad av beboerne selv (vår oppfatning). Det oppleves heller som et sted som i større grad tiltrekker uvedkommende, særlig på kvelds- og nattetid.

Vi foreslår derfor at pergolaen flyttes opp på plenen, eksempelvis bak søppelanlegget (se illustrasjon under), hvor det er bedre solforhold, fin plen og hvor plasseringen kan bidra til økt trivsel og faktisk bruk av møblene. En slik justering vil etter vårt syn kunne virke positivt for bekjentskap og samhold i borettslaget, og kanskje plasseringen også kan virke forebyggende mot uønsket aktivitet.

Videre anser vi det som formålstjenlig å supplere uteområdet med 2–3 ekstra parkbenker, strategisk plassert på ulike steder i hagen, for å fremme økt tilgjengelighet og bidra til at flere beboere får anledning til å benytte fellesarealene aktivt.



Bilde hentet fra internett til illustrasjon





REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

HUSORDENSREGLER

Sandstuveien Borettslag

Gjelder fra 28. mai 2020

Sandstuveien Borettslag – Håvalds vei 6, 8 og 10 – er et frittstående borettslag med 68 leiligheter bygget på bygslet grunn i Oslo kommune.

Følgende regler gjelder for borettslaget:

1. Lov om borettslag.
2. Vedtektene.
3. Husordensreglene.

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre ro, orden og hygge for oss alle.

Oslo, den 02. april 2018

Styret

HUSORDENSREGLER

- § 1.1 Borettslagets fellesområde skal holdes fritt for personlige eiendeler.
Sykler, barnevogner og ski skal settes i bodene eller i sportsrommet i kjelleren.
- § 1.2 Det skal ikke plasseres noe ved postkassene eller ute på trappene.
- § 1.3 Utgangsdørene skal være stengt.
Kjeller- og loftsdoorer skal alltid holdes låst og lyset slukkes når man forlater stedene.
Bruk av åpen flamme i kjeller og på loft er forbudt.
Røyking på disse stedene er forbudt.
- § 1.4 Innkjøring og parkering er ikke tillatt i gårdsrommet, med unntak for av- og pålessing.

Snøbrøyting må ikke hindres.

Det er ikke tillatt å parkere utenom tildelte parkeringsplasser i Frøydis vei fra skilting.
- § 1.5 Andelseierne kan leie kun én garasjeplass / biloppstillingsplass om gangen.
Hvis det er ledige plasser, er det mulig å leie flere når det ikke er etterspørsel.
Når noen ønsker plass, må den som har flere, frivillig si opp inngått avtale.
Hvis biloppstillingsplass eller garasje ikke nyttes til parkering av bil, må leietager si opp avtalen. Styret kan si opp en slike avtaler med én måneds varsel.
- § 2.1 Andelseierne har ikke lov til å forandre bygningenes utseende / fasadeendring.
Montering av lamper, parabol, markiser og liknende skal skje i samråd med styret.

Vifter, ventilatorer og liknende skal ikke tilkobles ventiler på kjøkken eller bad.
Dette av hensyn til brannsikkerheten og byggenes ventilasjonssystem som ikke er konstruert med henblikk på slike vifter.

På kjøkkenet skal **kullfiltervifte** benyttes og monteres **uten** tilkobling til ventiler.
- § 2.2 Grøntarealet skal holdes opparbeidet og i god orden. Dette påhviler den enkelte.
Det er tillatt for beboere med ”grønne fingre” å plante og stelle bedene.
Når det hagevannes, må det ikke brukes unødig mye vann langs kjellermurene.
Det kan forårsake vannskader i kjellerne.
Oslo kommunes vedtak om vannrasjonering skal overholdes.

- § 3.1 Banking, boring, snekring og andre støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing av leiligheter er **ikke tillatt** på søndager og helligdager.

Slik aktivitet er **tillatt** på hverdager mellom kl. 0800 og kl. 2000
og på lørdager mellom kl. 0900 og kl. 1800
og på dager før helligdager mellom kl. 0900 og kl. 1800.

Det er ikke tillatt å riste tøy, banke matter og gulvtepper i trappeoppganger og fra balkonger eller vinduer. Dette skal gjøres på bankeplassen.

Sengetøy må ikke luftes i vinduskarmene.
Tøy som tørkes på balkongene, må ikke henge synlig utenfra.
På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute.

Utlufting av leiligheten gjennom oppgangen er ikke tillatt.

- § 3.2 Det må utvises forsiktighet i oppgang og inngangsparti ved flytting og transport.

Leilighet, balkong, veranda og felles rom må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehag og vanskeligheter for andre beboere.

- § 3.3 Grilling på balkonger og verandaer er ikke tillatt. Unntaket er elektrisk grill.

- § 4.1 Leiligheten må bestandig være tilstrekkelig varm for at vannrør ikke skal fryse.
Tilkobling til vannrør og elektrisk anlegg må utføres av autorisert fagmann eller firma.

Sluk på badet må renses med jevne mellomrom.
Vannlås på vask i kjøkken og på bad må også renses med jevne mellomrom.
Fett og annet fra kjøkkenet, kattesand, bleier osv. skal ikke helles i toalettet.

Om sommeren må andelseiere som har kjellerluker i bodene, sørge for lufting.
I den kalde årstid må alle kjellerluker og kjellerdører være forsvarlig lukket.

- § 4.2 Søl og lukt tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.
Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes.

Det er strengt forbudt å kaste brennende sigaretter eller oljet avfall i søppelet.

Pappesker og lignende emballasje må slås sammen eller tråkkes flate når de kastes.

- § 5 Vask av trapper og vinduer i trappeoppgangene utføres av et rengjøringsbyrå.
Alle må vaske veggene og oppgangen hvis noen har skitnet til ekstra.
For eksempel ved flytting og når barn og andre har griset til.

- § 6 Borettslagets vaskerianlegg i Håvalds vei 10 B med tekniske installasjoner skal behandles omsorgsfullt så det ikke oppstår skader eller andre ulemper.
Den som bruker vaskeriet, har plikt til å sette seg inn i bruksanvisningene.
- Oppsatt tur på vasketavlen skal følges og respekteres. Vasketidene må overholdes.
- Vaskeriet skal benyttes mellom kl. 0800 og kl. 2300 på hverdager.
Vaskeriet skal **ikke brukes** på helligdager.
- Alle maskiner og vaskeriet skal være rengjort og i god orden når vaskeriet forlates.
Hvis noe er galt i vaskeriet, skal det rapporteres til vaktmesteren.
- § 7 Dyr må ikke holdes i leilighetene uten styrets samtykke.
- Utekatter er ikke tillatt.
- Hundehold er ikke tillatt.
Etter søknad kan styret gi dispensasjon i særlige tilfeller, for eksempel førerhund.
- § 8.1 Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene og i gårdsrommet.
Da skal ingen foreta seg noe som kan forstyrre beboerne.
- § 8.2 Skal det ved spesielle anledninger holdes selskap i leiligheten etter kl. 2300, tilsier godt naboskap at man varsler de tilstøtende leilighetene i god tid på forhånd.
- § 8.3 Å spille musikk og på musikkinstrumenter må ikke foregå på en slik måte at det sjenerer andre beboere.
- § 8.4 Sangundervisning og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- § 9 Søknader, forslag og eventuelle klager må rettes skriftlig til styret.

Oslo, den 02. april 2018

Anne-Heidi Barli
styremedlem

Grethe Svendsen
styreleder

Per Røe
styremedlem

VEDTEKTER

SANDSTUVEIEN BORETTSLAG.

***Vedtektsendring i § 4.2 og § 8.1 (kursiv)
etter generalforsamlingsvedtak 13.04.2011.***

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.

Lagets navn er Sandstuveien Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo.

Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom på gårdsnummer **160**, bruksnummer **711** som bygsles av Oslo kommune.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg kun til andelseieres benyttelse, som for eksempel garasjer.

1.2 Ansvarsbegrensning. Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditor.

1.3 Diskriminering. Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE – EIERSKIFTE

2.1 Andeler. Borettslaget består av 68 andeler, hver pålydende kr 100.-.

Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.

Kun fysisk person kan være andelseier.

(Juridiske andelseiere, se borettslagslovens § 4-2).

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte. Nye andelseiere skal godkjennes av borettslaget.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Er melding om nektelse ikke kommet fram til erververen senest tyve dager etter at ansøking om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten sammen med borettsinnskuddet og bruksretten til den bolig som er knyttet til andelen.

Skriftlig ansøking om godkjenning av erververen skal sendes laget også i de tilfeller når godkjenning ikke kan nektes.

Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Garasjeplass og parkeringsplass.

Når garasjeplass eller parkeringsplass blir ledig, tildeles den etter ansiennitet på ventelister der andelseiere har fortrinnsrett.

§ 3 RETTIGHETER TILKNYTTET ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlate bruken til andre.

En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra laget kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med lagets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis :

1. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
2. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på ansøking om godkjennelse av brukere innen én måned etter at ansøkingen har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen.

Han plikter å gi laget melding om hvor og hvordan han kan kontaktes.

Juridisk andelseier skal utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget vedrørende bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.

Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager hvis det har henvendt seg skriftlig til fullmektigen om spørsmål som gjelder mislighold av plikter overfor laget.

§ 4 BRUK og VEDLIKEHOLD

4.1 Skadedyr.

Hvis det oppdages skadedyr i boligen, plikter andelseier straks å melde fra til laget. Andelseier er forpliktet til straks og for egen regning å sørge for at skadedyrene blir utryddet av et autorisert firma.

Hvis skadedyr sprer seg til andre boliger, er andelseier ansvarlig for slik utryddelse også i disse boligene.

4.2 Bolig og fellesarealer.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Boligen kan ikke uten lagets godkjennelse benyttes til annet enn bolig.

Andelseier skal ikke foreta store ombygninger i boligen og av dens faste innretninger uten lagets godkjennelse.

Banking, boring osv. i boligen er tillatt

på hverdager i tidsrommet kl. 0800 – 2000 samt
 lørdager og dager før helligdag kl. 0900 – 1800.

SØNDAGER OG HELLIGDAGER er banking, boring osv. i boligen **IKKE TILLATT.**

Musikkanlegg og instrumenter skal brukes slik at naboer ikke sjeneres.
 Mellom kl. 2300 – 0700 skal det være ro i boligen og gårdsrommet.

Spesielle selskapeligheter skal forhåndsvarsles til naboene.

4.3 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Han skal holde boligen i forsvarlig stand, rensesluk og vannlåser, skifte knuste ruter, vedlikeholde vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr og apparater samt innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon av sluk, utskifting av rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, stoppekraner, blandebatterier, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører samt karmen.

Unntatt er utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.

Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller unnlater å reparere skade som han plikter å utbedre, kan laget sette leiligheten i stand for andelseiers regning.

Laget kan foreta inspeksjon og kontroll med at vedlikeholdsplikten oppfylles.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

omfatter å holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre hvis skaden har oppstått som følge av en annen andelseiers misbruk.

Laget har ikke plikt til å betale slik skade, men plikter å få det reparert.

4.5 Bygningsmessige arbeider

som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Skal slikt arbeide utføres av andelseier, må det først godkjennes av styret.

Tilbygg, påbygg og andre forandringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingsvedtak, skal ikke igangsettes før vedtaket.

Ansøkning eller melding til bygningsmyndigheten skal først godkjennes av styret.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling.

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig ; som vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter, offentlige avgifter osv.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til den fordelingsnøkkel som framgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Fordelingen skal justeres hvis forandring av bolig eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig forandring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

5.2 Inndrivning.

Styret skal sørge for at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller til betaling.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp som styret fastsetter størrelsen på.

Forandring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft med én måneds varsel.

5.3 Lovbestemt panterett.

For krav om ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet, har borettslaget pant i andeler og borettsbevis med prioritet foran alle andre heftelser.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og hvis dekning ikke blir gjennomført uten unødige opphold.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg.

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.

Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se § 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse.

Borettslaget kan kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13 når en andelseier oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Krav om fravikelse kan tidligst framsettes sammen med salgspålegg, se vedtektene § 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

7.2 Deltakelse på generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslagsrett, talerett og stemmerett.

Hver andel har én stemme selv om den eies av flere personer.

Hver andelseier har kun én stemme, selv om vedkommende eier flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Styremedlemmer og leietagere av bolig har rett til å delta på generalforsamlingen, også disse med rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektig og rådgiver.

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig som skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten gjelder bare førstkomende generalforsamling, med mindre noe annet tydelig framgår.

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseier har rett til å ta med rådgiver.

Rådgiver har rett til å uttale seg bare hvis generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristens utløp.

7.5 Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst syv – 7 – stemmeberettigede andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.6 Innkallelse til generalforsamlinger.

Med minst **8** dagers og høyst **20** dagers varsel sender styret skriftlig innkallelse

til andelseiere med kjent adresse.

Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Med innkallelsen skal følge årsregnskap, styreberetning og revisjonsberetning.

Ekstraordinær generalforsamling kan, hvis det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst **3** dager.

Fristen løper fra innkallelsen er sendt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, ett styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten for lagets regning snarest innkaller til generalforsamling.

7.7 Behandles på ordinær generalforsamling :

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsettelse av revisors godtgjørelse og eventuelt valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

7.8 Møteledelse – flertallskrav – protokoll.

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som velges av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.9 Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående,
eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar,
eller etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23 vedrørende pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg.

Borettslaget skal ha **3 styremedlemmer.**

Styreleder velges særskilt.

I tillegg kan velges inntil **3 varamedlemmer.**

Alle velges for **2 år av gangen og alle må være myndige.**

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styremøte.

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styreleder og i dennes fravær velges en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 **Styrets oppgaver og myndighet.**

Styret skal lede borettslaget i henhold til lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

Generalforsamlingen må fatte vedtak med minst to tredjedels flertall før styret kan iverksette følgende :

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som **går utover vanlig forvaltning og vedlikehold**, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på **mer enn 5%** av de årlige felleskostnader.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon.

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet.

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon.

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget. Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 ***Bruk av forsikring - dekning av egenandel.***

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.3 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag, sist ved lov av 17.06.2005 (i kraft 15.august 2005).

oooooooooooo00000oooooooooooo



Adresse

Håvalds vei 10A, 1185 OSLO

Dato for energimerking

09.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-328694

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80403895

Gårdsnummer

160

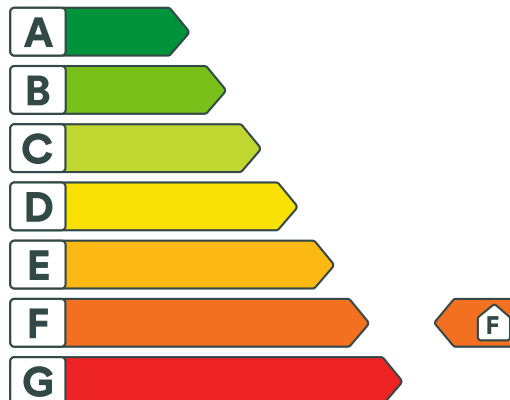
Bruksnummer

711

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


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.



Boliginformasjón

Byggeår

1962

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjón

Naturlig ventilasjón


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

276,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

276,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 977 kWh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

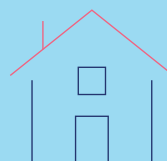
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0035/26

Adresse: Håvalds vei 10A, 1185 OSLO, gnr. 160, bnr. 711,
andelsnr. 48 i Sandstuveien borettslag med
orgnr. 953 700 999 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/