

# Sandstuveien 16

---

eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu



## Innhold

5

Velkommen til Sandstuveien 16

---

8

Nøkkelinformasjon

---

19

Plantegninger

---

22

Eiendommen

---

29

Vedlegg

---



Velkommen til

# Sandstuveien 16



Nydelig utsikt mot Oslofjorden.

# Romslig seniorleilighet (55+). Balkong på 7 m<sup>2</sup>. Kort vei til butikker. Felles takterrasse. Heis. Parkeringsmuligheter

Velkommen til Sandstuveien 16!  
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En lys 2- roms seniorleilighet (55+) i 3. etasje m/ heisadgang. Leiligheten har en romslig planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, bad, soverom og omkleddingsrom. I tillegg har leiligheten en balkong på 7 m<sup>2</sup> med god plass til sittegruppe og beplantning.

Kort fortalt:

- Seniorbolig med alderskrav på 55+
- Hyggelig overbygd balkong på 7m<sup>2</sup>
- Kjellerbod
- Felles stue og takterrasse med panoramautsikt
- Møterom/selskapslokale med tilstøtende gjesteleilighet med bad og kjøkken som kan leies av beboerne
- En felles huskomitè sørger for felles arrangement som 17. mai-kaffe, fastelavnskaffe m.m.
- Kort vei til offentlig kommunikasjon, Ekeberg, kafeer, og dagligvarebutikker
- Parkeringsmuligheter til beboere og gjester i sameiet

Velkommen til visning!

Boligen inneholder:

3.etasje: entre ´, stue, kjøkken, bad, 1 soverom, 1 omkleddingsrom

I tillegg følger det en ekstern kjellerbod på 2 kvadrat.



Attraktiv 2-roms seniorleilighet med balkong og heisadkomst.

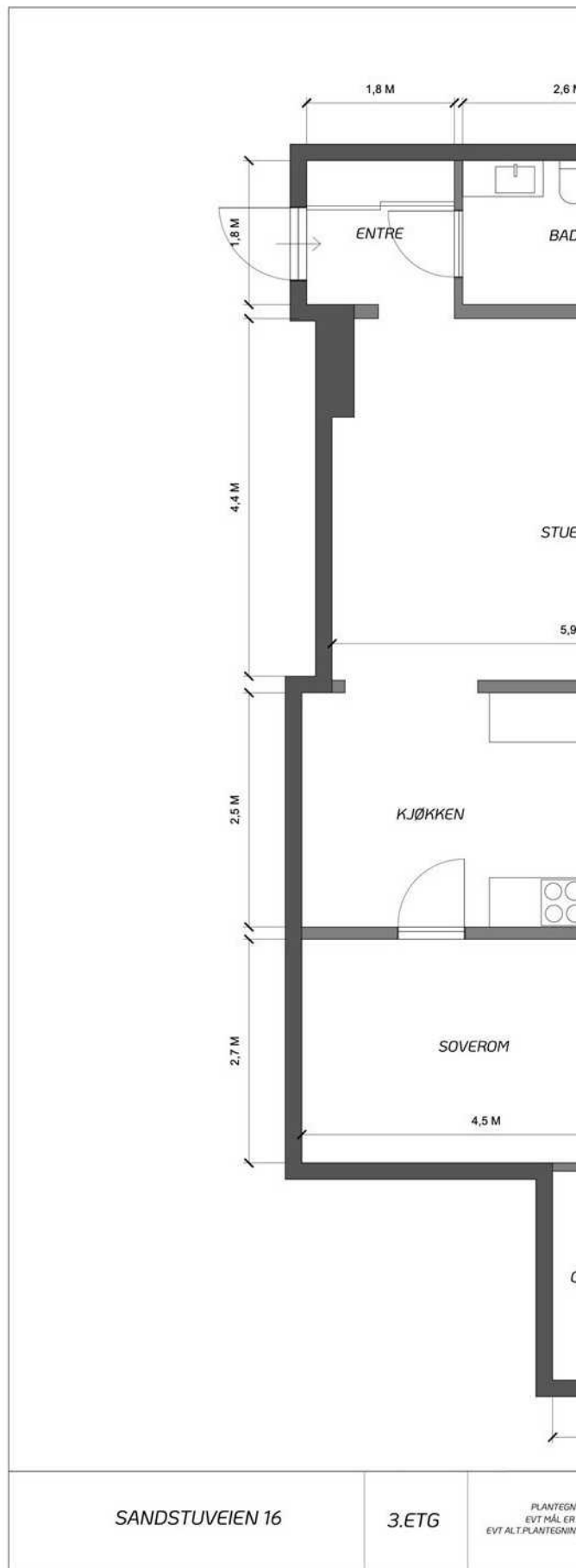
Balkong med inngangsparti fra stuen på 7 kvadrat.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.  
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

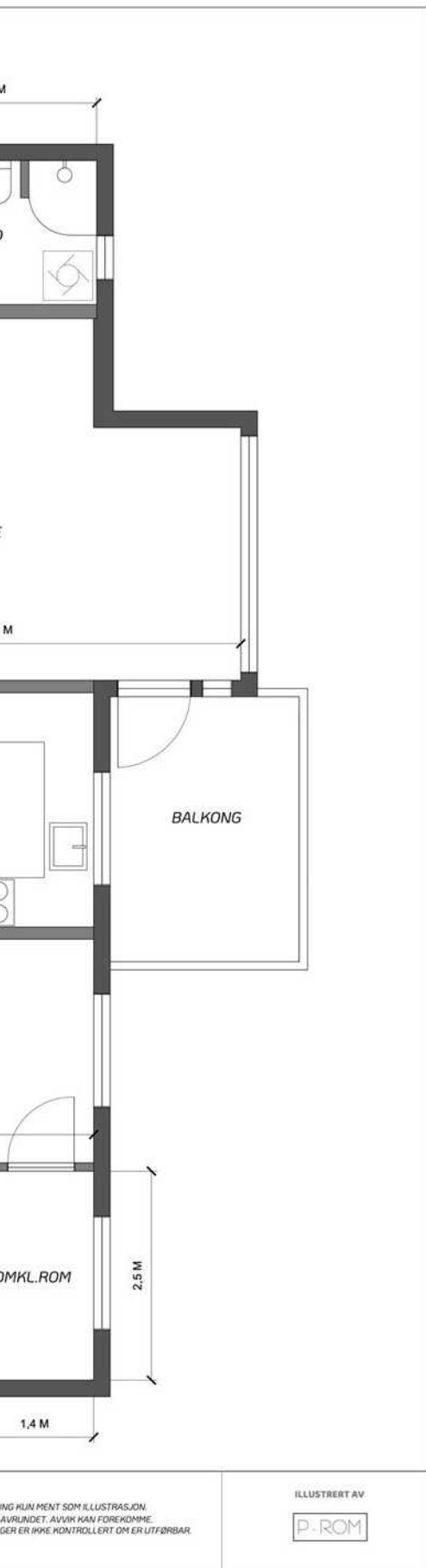
# Sandstuveien 16

Prisantydning	4 200 000
Fellesgjeld	257 823
Omkostninger	120 910
Totalpris	4 578 733

Fellesutgifter	5 297 pr. mnd.
Bruksareal	65 m <sup>2</sup>
BRA-i	63 m <sup>2</sup>
BRA-e	2 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	7 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	7 880 m <sup>2</sup>
Byggeår	1962

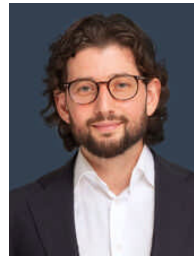






# Kontakt vår megler

Eiendomsmeglere



**Mikael Ufuk Gøkoglu**

Regionleder / Partner /  
Eiendomsmegler

91110251

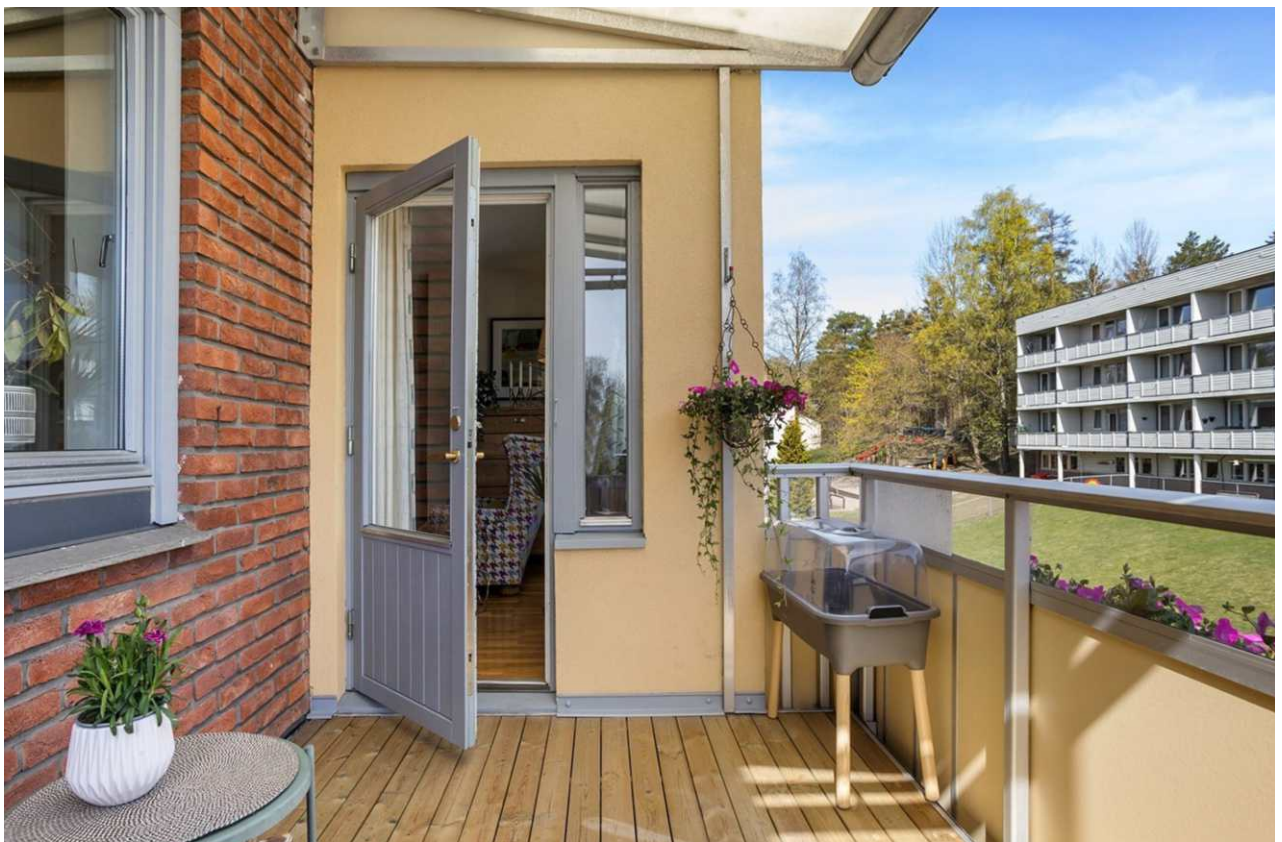
[mu@eiendomsmeglere.no](mailto:mu@eiendomsmeglere.no)

eiendomsmeglere /

Mikael  
Ufuk  
Gøkoglu



Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning med gode muligheter for å separere avslapping i sofakroken og matlaging på kjøkkenet.



Fra stuen har du tilgang til en nydelig balkong med plass til utemøbler og beplantning.



Felles takterrasse med vakker utsikt og gode solforhold.



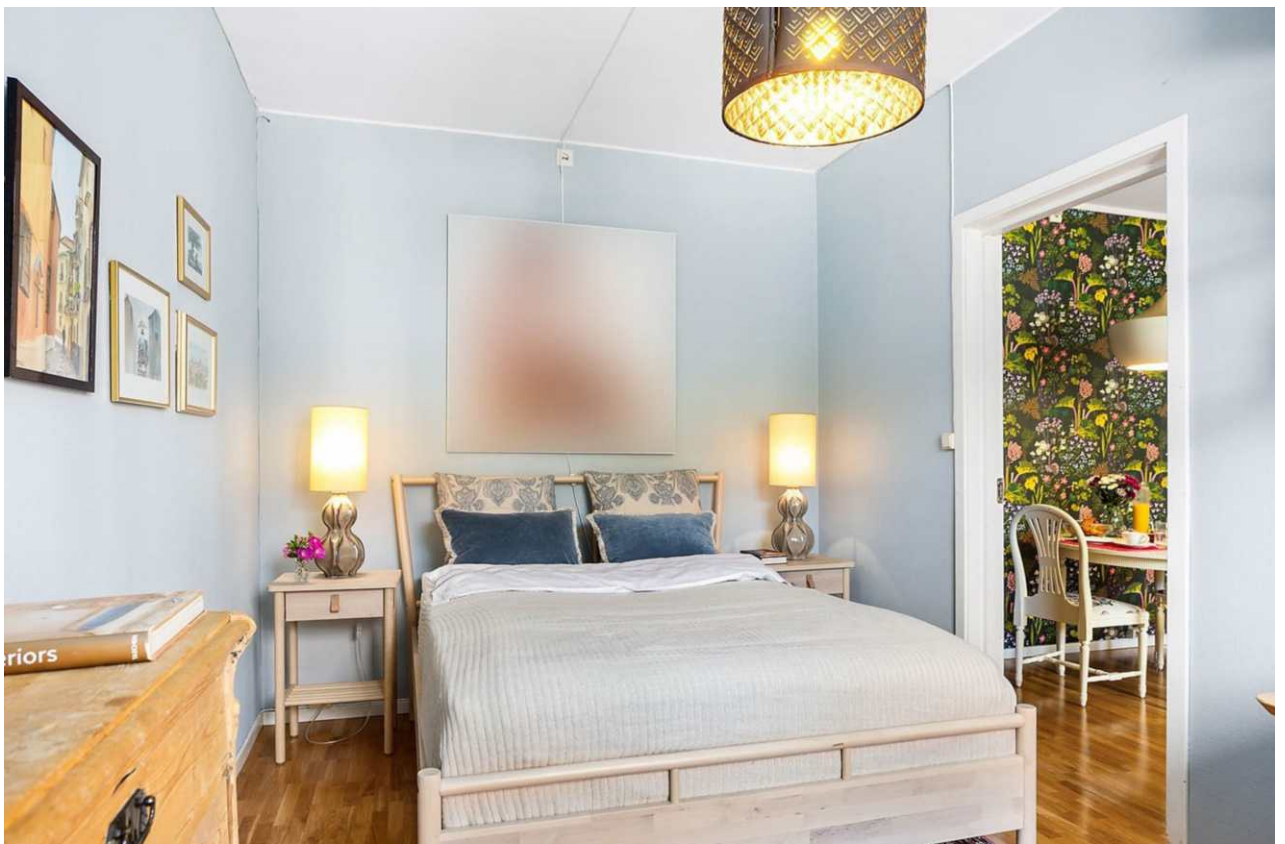
Nydelig utsikt mot Oslofjorden.



Kjøkkenet har hvite og glatte fronter og gode oppbevaringsmuligheter i skapene.



På kjøkkenet er det god plass til en herlig spisegruppe.



Soverommet.



Et lyst soverom med plass til dobbeltseng, diverse møbler og garderobeskap.



Et praktisk rom som i dag brukes til omkleddingsrom.



Badet er innredet med et servant med underskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Stor entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Velkommen inn!



Fasade.





I området finner du mange fine grøntområder og badeplasser.



Sæter torg ligger en kort kjøretur unna.



Dronebilde av nærområdet.



Ekebergrestauranten.

# Plantegning

---

# Romslig seniorleilighet (55+). P-muligheter. Heis.

Boligen inneholder:

3.etasje: entre´, stue, kjøkken, bad, 1 soverom, 1 omkleddingsrom

I tillegg følger det en ekstern kjellerbod på 2 kvadrat.  
Balkong med inngangsparti fra stuen på 7 kvadrat.

65 m<sup>2</sup> (total bruksareal)

63 m<sup>2</sup> (internt bruksareal)

0 m<sup>2</sup> (innglasset balkong)

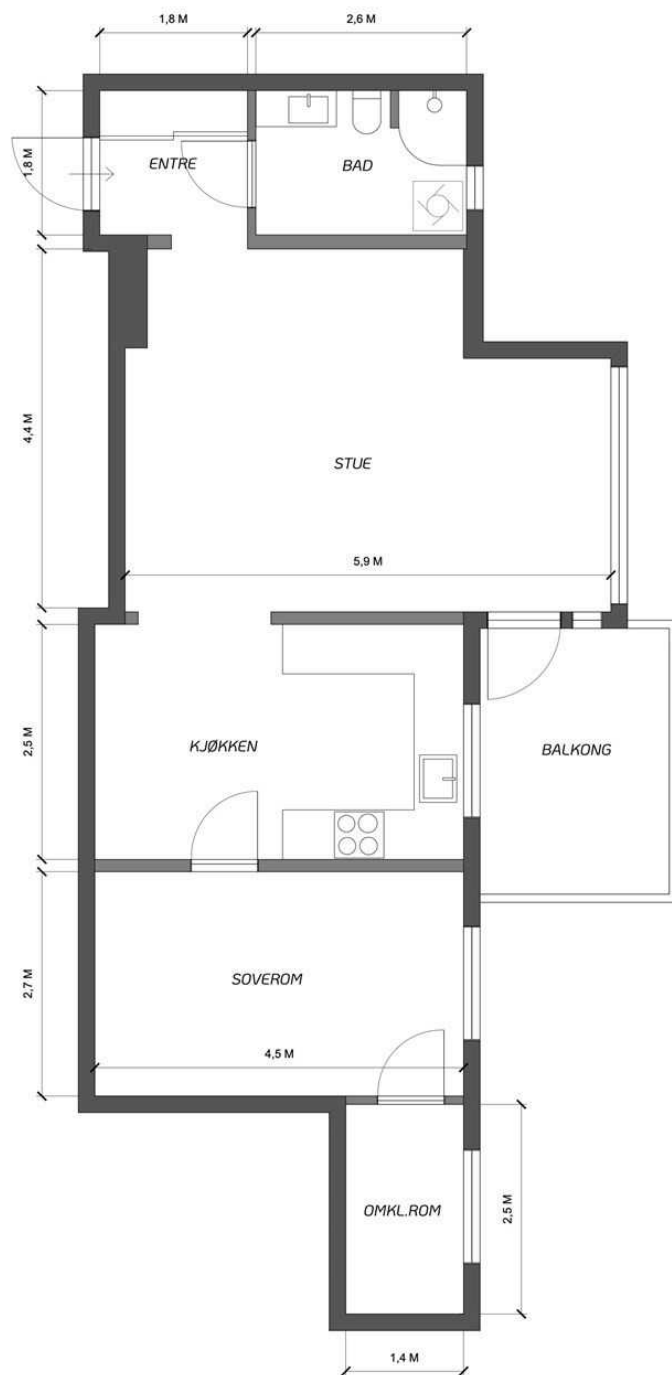
2 m<sup>2</sup> (eksternt bruksareal)

7 m<sup>2</sup> (terrasse-/balkongareal)



IMGTEXT=

# 1. etg



SANDSTUVEIEN 16

3. ETG

PLANTEGNING HUN MENT SOM ILLUSTRASJON.  
EVT MÅL ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.  
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR.

ILLUSTRERT AV

P-ROM

# Eiendommen

---

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 65,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 63,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-e: 2,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Velkommen til Sandstuveien 16!  
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En lys og trivelig seniorleilighet (55+) på Bekkelaget/Holtet. Her får du en arealeffektiv bolig med en romslig entré, delvis åpen stue/kjøkkenløsning, et stort badrom, et soverom og et omkleddingsrom med praktiske garderobeløsninger. Fra stuen har man også tilgang til en stor og luftig balkong på 7 kvm med nydelig fjordutsikt. Med kort gåavstand til både matbutikker, spisesteder og kollektivtransport finner du alt du trenger i hverdagen like utenfor døren. I tillegg er det flere flotte grøntområder i nrområdet som Ekebergsparken og Bekkelagsbadet.

Ta kontakt for visning.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og trafikkstille nabolag på Bekkelaget/Holten. Her får du en attraktiv seniorbolig i et sosialt og hyggelig sameie. Området anses som både trygt og familievennlig med kort avstand til ulike fasiliteter og servicetilbud, samt nærhet til flere vakre grøntområder som parker og turstier.

Det er kort gåavstand til både buss, jernbane og t-bane og er enkelt å komme seg til plasser som Oslo sentrum, Gardermoen, Lambertseter og Bryn. Nærmeste kjøpesenter er Manglerud Kjøpesenter og ligger under 5 minutter med t-bane unna. Her er det et apotek, et stort utvalg av klesbutikker, en bokhandel, tannlege, legekontor og mye mer.

Dette er et trivelig sameie for seniorer å bosette seg i. Her arrangerer huskomitéen felles arrangementer som 17.mai-kaffe, fastelavenskaffe og andre trivelige arrangementer gjennom året. Like i nrområdet ligger også Villa Holtet som tilbyr seniorer å møtes til kaffe og kake, samt andre ulike aktiviteter som quiz, bingo, foredrag, turer, frokoster og konserter hver uke.

For den turglade så er dette et fint område å etablere seg i. Ekebergparken er en stor park med idyllisk natur, utsiktspunkter og skulpturer. Parken byr også på attraksjoner som minigolf og besøksdag hos Ekeberg Gård. Er du glad i frisk sjøluft kan du også ta turen til Bekkelaget Bad som er en av Oslos vakre badeperler. Her er det fine turområder utover Ormøya, badeområder, ballbinge, sandvolleyball bane og grilleplass.

## Innhold

Boligen inneholder:

3.etasje: entre´, stue, kjøkken, bad, 1 soverom, 1 omkleddingsrom

I tillegg følger det en eksternt kjellerbod på 2 kvadrat. Balkong med inngangsparti fra stuen på 7 kvadrat.

## Standard

Entré:

Romslig entré med god plass til ønskelig garderobemøblement. Velkommen inn!

Stue/soverom:

Leiligheten har flere muligheter og god plass til diverse innredning.

Takhøyde i stue oppmålt til 2,54m.

Leiligheten har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badrom:

Flislagt baderom fra byggeår. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme.

Mekanisk avtrekk.

Se full oversikt over tilstandsgrad i vedlagt tilstandsrapport. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeglernes plakater i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Felles parkeringsplass på østsiden av bygningen. Det er foreløpig ikke tilrettelagt for el-bil lading i sameiet. Styret jobber med saken. Seksjonen har ikke tilhørende garasje.

## Diverse

-Telia er leverandør av kabel-TV og internett. Kjøper må selv kontakte leverandør og sørge for oppkobling og installering

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei, etterisolert fasade i 2022.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Husker ikke navn på firma. Fasaden ble etterisolert i regi av sameiet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

### TG 2:

Utvendig > Dører - 2

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

### TG3:

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Generell

### TG IU:

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er viktig at interessenter undersøker vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

## Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningsakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport. Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.05.2024.

### Bygning:

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.

### Tak:

Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Antatt alder fra 1995.

### Dører:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Balkongdør med glass.

### VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran i felles kjeller. Avløpsrør av plast/jern.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert på kjøkken.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert.

### Luftbehandling:

Boligen har mekanisk trekk fra bad / naturlig tilluft ventilasjon.

### Elkraft:

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

## Tomt

Denne tomten er eiet.

7880,00 kvm.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 14.04.1967 for nybygg og større arbeider.

Ferdigattest datert 21.12.2009 for underbygging av barnehage/-park/fritidshjem.

Ferdigattest datert 10.11.1995 for fasadeendring.

## Adgang til utleie

Utleie av seksjonen må forhåndsgodkjennes av styret. Korttidsutleie er ikke tillatt.



## Oppvarming / energiforbruk

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter: F - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

111 420,00,- (Dokumentavgift)

240,00,- (Pantattest kjøper)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 250,00,- (Tryk Boligkjøperpakke (valgfritt))

---

4 578 733,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Felleskostnader

Kr. 5 297,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Telia-grunnpakke, kommunale avgifter, forretningsførsel, snøbrøyting, festeavgift, vask av fellesarealer, avdrag/renter på felleslån

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

Årsmøtet vedtok en økning av felleskostnadene med 5% fra og med 01.06.2024.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

## Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 257 823,- pr. 31.12.2023.

Selskapets totale gjeld er kr.

5 777 023,- pr.  
31.12.2023.

## Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 20 029,- pr. 31.12.2023.

## Lånevilkår fellesgjeld

Lånegiver: DNB

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rente: flytende

Restgjeld pr. 31.12.2023: 5.777.023,-

Innfrielsesår: 2042

## Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 228 157,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 912 627,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

# Offentlige forhold

## Sameiet

Generell informasjon om sameiet:

Sameiet Sandstuveien 16/ Ekebergveien 122 består av to separate bygninger hvorav Bekkelagshjemmet disponerer den ene bygningen og seniorboligene den andre bygningen.

Sameiet består av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Borettslaget har ikke egen nettside.

## Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i KNIF Trygghet og Forsikring med polisnr. 509045.

## Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:  
Driftsinntekter kr. 1 357 852,-  
Driftskostnader kr. 705 266,-  
Årsresultat kr. 264 391,-  
Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 226 574,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**

Større gjennomførte vedlikeholdsarbeider:  
-2022: begrenset utvendig rehabilitering av bygningen Sandstuveien 16  
-Nytt taktekke utvendig

Større kommende vedlikeholdsarbeid:  
Det er ikke planlagt større arbeider på bygningen de nærmeste årene.

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt.  
En beboer kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette må dermed søkes om til styret.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde, offentlig kjørebane, fortau, offentlig formål som skole/idrettshall, gravplass og offentlig bygning med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan (ID: 129862) datert 29.04.2024.

Eiendommen ligger i område for eksisterende bygg og anlegg, eksisterende bane, eksisterende grøntstruktur og sjø og vassdrag iht. kommuneplan for Oslo Kommune 2015-2030.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Bevaringsverdig**

Eiendommen er ikke bevaringsverdig.

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på [www.eiendomsmeglerne.no](http://www.eiendomsmeglerne.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gøkoglu per e-post [mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no) eller sms: +47 91 11 02 51. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler

til forretningsfører samme dag som budaskept.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilskrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### Salgsbetingelser

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 bygningsssakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Finansiering**

Kontakt din megler og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

#### **Eier**

Eier er Wenche Helseth Johansen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Sandstuveien 16.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 170, snr. 24 i Oslo.  
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 202240031.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Visninger/overtakelse: 5 000,00

Oppgjørshonorar: 7 850,00

Markedspakke Grunnpakke: 19 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkoglu / +47 91 11 02 51/ [mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no).

Prod. dato: 11.10.2024

# Vedlegg

---

# Tilstandsrapport

📍 Sandstuveien 16, 1178 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 151, bnr. 170, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 02.05.2024

Oppdragsnr.: 12699-1705

Referansenummer: VC1925

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Haraldsen Taksering AS

### Rapportansvarlig

Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Leilighet som innehar gode kvaliteter med normal slitasje, eldre baderom og rørdeler. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater. Stuen har utgang til balkong.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med parkett, belegg, malte vegg og himlinger samt tapet. Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stuen og kjøkken. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Flislagt baderom fra byggeår, gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Fall tilnærmet flatt. Mekanisk trekk. Ingen adkomst til sluk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot nabo og yttervegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysenskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i felles kjeller. Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Boligen har mekanisk trekk fra bad / naturlig tilluft ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert på kjøkken. Ukjent alder, vanskelig å lese av dato på produktet. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

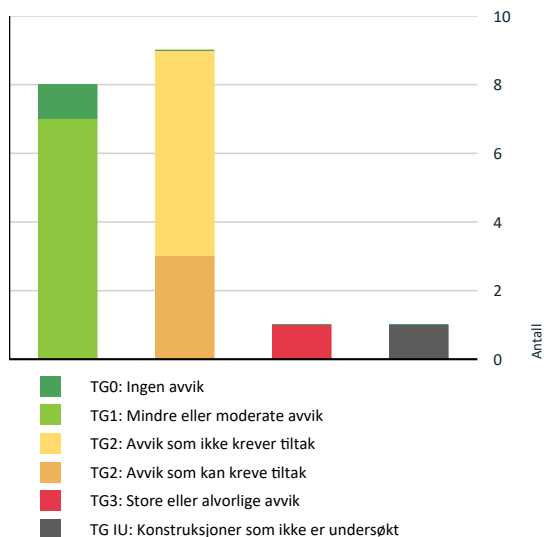
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

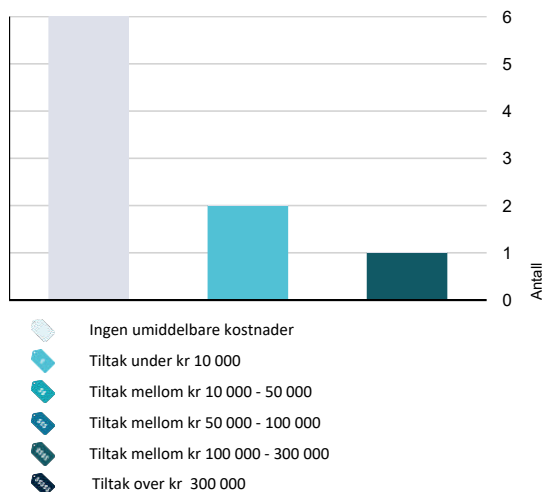
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Kommenterte boder er fremvist / opplyst på befaring, ingen bruksrett er innhentet. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

## 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

#### Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karm. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Dårlig trykk på vannrør observert ved kontroll på bad.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 to 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Videre er ikke dekke kontrollert grunnet det oppforede gulvet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Større hakk / merker gir tg2.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1962

### Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Antar alder fra 1995.

### TG 2 Dører

Balkongdør med glass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører - 2

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 7 kvm. Belysning på vegg.

Nyere terrassebord, ikke lagt bord innerst mot vegg. Dette blir utbedret til overtakelse.

Rekkverk cirka 976mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Videre er ikke dekke kontrollert grunnet det oppforede gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

Overflater består av gulv med parkett, belegg, malte vegg og himlinger samt tapet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Større hakk / merker gir tg2.

Boligen kan brukes med disse avvikene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stuen og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

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

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Boligen fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

## Generell

Flislagt baderom fra byggeår, gulvvarme. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Fall tilnærmet flatt. Mekanisk trekk. Ingen adkomst til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre baderom som er bygget før 1997. Det settes derfor TG3 med bakgrunn i dette. Dagens løsning med dusjkabinett er fornuftig, fjerning av dette anbefales ikke. Estimater gjelder komplett nytt baderom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot nabo og yttervegg.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøle/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

### LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i felles kjeller.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Dårlig trykk på vannrør observert ved kontroll på bad.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lokal utbedring. Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk trekk fra bad / naturlig tilluft ventilasjon.

#### **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert på kjøkken. Ukjent alder, vanskelig å lese av dato på produktet.

#### **Andre installasjoner**

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Noen arbeider utført av faglært elektriker. Vennetjeneste ifølge selger.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.**

### Generell kommentar



# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

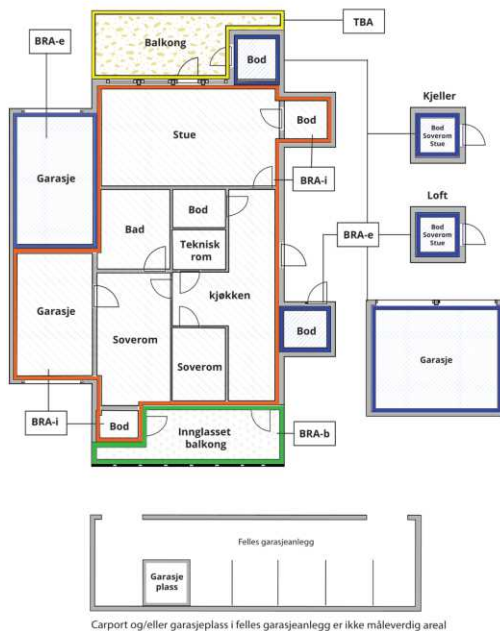
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet 3. Etasje	63	2		65	7		65
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>2</b>			<b>7</b>		<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Omkleddingsrom , Stue , Soverom	Ekstern bod	

### Kommentar

Takhøyde i stue 2,54M

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 7 kvm.

Bod i -1 på cirka 2,3 kvm.

Felles rom for leie ved inngang.

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret i borettslaget fordelers og kan omdisponere.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Snekkerstjenester, diverse. Ikke fremlagt kvitteringer på dette. Innhent dette om mulig.

Under er en kort liste med grep som normalt ikke utfører søknadsplikt:

-Fliser, panel eller annen kledning som er lagt på en vegg, i tillegg til gipsplater e.l.

-Støp, flis, og varmekabler som er lagt på toppen av et betongdekke

-Bytte av sluk i betongdekke med innstøpt avløpsrør

Det er imidlertid 3 ulike situasjoner der søknadsplikt oppstår:

-Dersom brannskillet brytes i forbindelse med renoveringen. Dette er mest aktuelt i leilighetsbygg/flermannsboliger. Brannskillet regnes som regel som brutt når brannmotstanden i konstruksjonen blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Bytte av sluk i etasjeskiller av tre mellom brannceller/boenheter vil som regel medføre at brannskillet blir brutt, og tiltaket blir da søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten.

-Dersom renoveringen involverer endringer i bærende vegger. Dersom man endrer bærevegg i et leilighetsbygg på over 3 etasjer, så vil det som regel være behov for prosjektering og utførelse i tiltaksklasse 2.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	63	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Wenche Helseth Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	170		24	7880 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Festet

### Adresse

Sandstuveien 16

### Hjemmelshaver

Johansen Wenche Helseth, Oslo Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VC1925>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240031
Adresse	Sandstuveien 16		
Postnr.	1178	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	I regi av sameiet	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Wenche	Etternavn	Helseth Johansen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

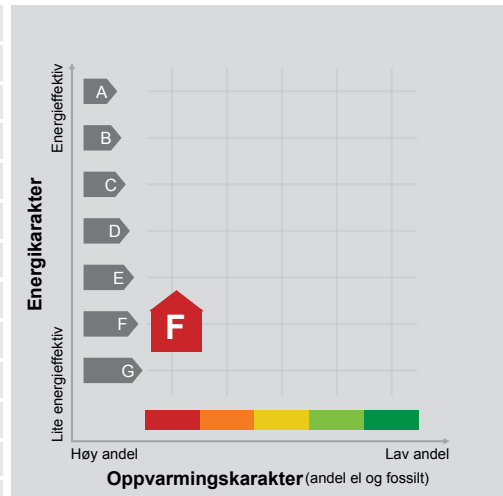
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/10/2024 12:07:00 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Sandstuveien 16
Postnummer	1178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80357362
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	6ff50c62-37f0-4d5d-a6fa-b5ff1e4aa694
Dato	07.05.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

- **Montering tetningslister**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1962
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	65
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.





## Advokatfirmaet Kopstad as

ADVOKATPRAKSIS | EIENDOMSMEGLING | FORRETNINGSFØRSEL

EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd Lambertseter  
v/megler Mikael Ufuk Gøkoglu

[Mikael.ufuk@em1oav.no](mailto:Mikael.ufuk@em1oav.no)

Oslo, 29.04.2024

### **Sandstuveien 16 Seniorboliger – org.nr. 875 696 432 gnr. 151, bnr. 170, snr. 24 – Wenche Helseth Johansen**

Vi viser til henvendelse vedr. forretningsføreropplysninger og kan gi følgende opplysninger:

Felleskostnader: kr 4 128/mnd. Årsmøtet har vedtatt en økning av felleskostnadene med 5 % f.o.m. 1. juni i år.

I tillegg til ordinære driftskostnader for et sameie, dekker beløpet tv-signaler (Telia grunnpakke), kommunale avgifter, forretningsførsel, snøbrøyting, festeavgift, vask av fellesarealer og avdrag/renter på felles lån.

Andel fellesformue/fellesskjeld: kr 20 029 / kr 257 823 pr. 31.12.2023.

Andel inntekter/kostnader i 2023: kr 96/ kr 16.243.

Sameiet Ekebergveien 122/Sandstuveien 16 har i 2022 tatt opp et lån i forbindelse med rehabiliteringen av bygningen Sandstuveien 16 (hvor Seniorboligene ligger), Dette lånet skal betjenes av seksjonene beliggende i bygningen Sandstuveien 16.

Lånet er et annuitetslån i DnB. Det har flytende rente og nedbetales over 20 år med innfrielse i 2042. Restgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 5.777.023.

Sameiet har ikke noen ordning med individuell nedbetaling av fellesskjeld.

Felles parkeringsplass på østsiden av bygningen. Det er foreløpig ikke tilrettelagt for el-billading i sameiet. Styret arbeider med saken. Seksjonen har ikke garasje.

Dyrehold er ikke tillatt, men styret kan gi dispensasjon etter søknad.

Det kreves styrets godkjenning av ny eier. Utleie av seksjonen må forhåndsgodkjennes av styret. Korttidsutleie er ikke tillatt.

Eiendommen er forsikret i KNIF Trygghet og Forsikring, kundenr. 509045. Sameiet har ikke hussoppforsikring.

Styreleder: Berith Fjeld, Sandstuveien 16, 1178 Oslo, tlf. 22 29 33 63 / 990 19 980.

Sameiet har ikke tegnet forsikring for dekning av husleietap/tap av felleskostnader.

Sameiet har ikke vaktmester.

Det er foretatt en begrenset utvendig rehabilitering av bygningen Sandstuveien 16, i 2022. De arbeider som ble anbefalt av sameiets byggetekniske konsulent er utført.

Seniorboligene er en del av eierseksjonssameiet Sandstuveien 16/Ekebergveien 122 som består av to separate bygninger hvorav Bekkelagshjemmet disponerer den ene bygningen og seniorboligene den andre bygningen. Se vedlagte vedtekter for nærmere informasjon om organiseringen av sameiet, delegering av fullmakter, ansvaret for driften av de to bygningene og fordeling av felleskostnader. Det fremgår av vedtektene at eier av seksjon 7 (Bekkelagshjemmet) kan kreve at hele eiendommen/tomten blir delt i to naturlig bruksenheter slik at bygningene får egne bruksnummer. Ved en eventuell forhøyelse av festeavgiften ved en slik deling skal denne betales av seniorboligene. Se vedtektene pkt. 7 og 8 for utfyllende informasjon.

**Sameiet har spesielle regler i vedtektene bl.a. fordi det er to bygninger med ulike formål bygget på ulike tidspunkt. Det anbefales derfor en grundig gjennomgang av vedtektene.**

Det er planlagt utbygging av naboeiendommene g.nr. 151, b.nr. 132. Nærmere opplysninger på saksinnsyn Oslo kommune

Sameiet fester tomt fra Oslo kommune. For nærmere detaljer, se vedlagte festekontrakt. I festekontrakten er det inntatt en bestemmelse om at Oslo kommune har forkjøpsrett og må samtykke til overdragelsen. Samtykke fra Oslo kommune i original vedlegges tinglysningen. Ta kontakt med: [anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no](mailto:anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no).

Eierskiftegebyr inkl mva kr 6 385.- faktureres  
Megleropplysninger inkl mva kr 3 938.- faktureres

Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Kopstad as**



Knut Kopstad  
Advokat  
Mob: 92 82 60 97

Vedlegg: Vedtekter for eierseksjonssameiet  
Vedtekter for Seniorboligene (boligforeningen)  
Husordensregler for Seniorboligene (boligforeningen)  
Innkalling til årsmøte 2024 i eierseksjonssameiet  
Innkalling til årsmøte 2024 i Seniorboligene med årsregnskap og årsrapport  
Referat fra årsmøte 2024, i Seniorboligene  
Referat fra årsmøte 2024, i eierseksjonssameiet  
Festekontrakt

# SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

## ÅRSMØTE 2024

Det innkalles herved til årsmøte som avholdes onsdag 24. april kl. 17.00 i fellesstuen i Sandstuveien 16.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsrapport og regnskap 2023
3. Budsjett 2024. Felleskostnadene foreslås økt med 5 % fra 01.06.2024.
4. Valg

Oslo, den 10. april 2024  
for styret i Sandstuveien 16 Seniorboliger



Knud Kopstad  
Advokat/forretningsfører

# SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styret i Sandstuveien 16 Seniorboliger, har i perioden fra årsmøtet 2.mars 2023 bestått av følgende:

Berith Fjeld, leder	valgt for	2023
Tor Lie, nestleder	valgt for	2022-2023
Kjersti Storm Nielsen, styremedlem	valgt for	2023- 2024

### HUSKOMITEEN/VARAMEDLEMMER

Inger-Johanne Kolberg	valgt for	2022-2023
Randi Melsnes	valgt for	2022-2023
Marit Fornes	valgt for	2023-2024

### VALGKOMITEEN

Trond Fornes	valgt for	2022-2024
Jorunn Lie	valgt for	2023-2024
Camilla Bervell, varamann	Valgt for	2022-2023

Foreningens forretningsfører er Advokatfirmaet Kopstad AS v/Knut Kopstad.

Regnskapsfører er Thorstensen Consulting v/ autorisert regnskapsfører Heidi Thorstensen.

Foreningens revisor er Stiansen & Co AS v/ registrert revisor Odd Bohlin Borgersen.

Det er i perioden avholdt 6 styremøter (15.2,10.4,25.5, 28.9, 12.10 og 16.12.).

Forøvrig har styret hatt kontakt ved behov via e-post eller muntlig.

Forretningsfører: adv. Knut Kopstad, Kongsveien 91,1777 OSLO  
Styreleder: Berith Fjeld, Sandstuveien 16, 1178 OSLO

# SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Det har også i år påløpt utgifter til heisen, noe som fremgår av regnskapet. Ved eventuell heisstopp, se listen i heisen eller på tavlen om hvem som kan kontaktes.

Kassene for papir har til tider vært fulle. Renholdsarbeiderne hadde problemer med å tømme på grunn av snøen, noe som gav opphopning av søppelposer også utenfor kassene. Det viser nødvendigheten av at hver og en av oss sørger for at all søppel komprimeres mest mulig før den kastes i kassene. Plastbokser kan med fordel tråkkes flate, da tar de mindre plass i posen og dermed også i beholderen.

Ved bytting av kjøkkenventilator, må styret kontaktes på forhånd. Filteret på ventilatoren bør rengjøres flere ganger i året. Alle må rense sluk og vannlås i tilknytning til avløp fra kjøkken og bad hvert år.

Styret skal kontaktes på forhånd ved ønske om varmpumpe.

Alle leiligheter er nå bebodd.

Vi presiserer at det skal være godkjente fagfolk som foretar arbeider i våtrom og alt som har med EI og gjøre. Når godkjent bekreftelse for at arbeidet er gjort forskriftsmessig er mottatt, anmoder styret om å få tilsendt en kopi.

Huskomiteen og styret har arrangert 17. mai kaffe med is og kaker, julemiddag og nyttårskaffe i fellesstuen. Disse har vært godt besøkt.

Røykvarslerne ble i fellesstuen/soverommet ble funksjonstestet før jul. Alle bør kontrollere sine røykvarslere et par ganger i året, Det er satt opp oppslag om at røykvarslerne må testes.

I løpet av året har styret ved nestleder tatt kontakt med BOAS v/ Kobberdal angående barns lek på garasjetaket. Vi ønsket at rekkverket til trappen på nordsiden av garasjen ble fjernet. Dette benyttes som «stige» av eventyrlystne barn, med fare for at de skal ramle utfor taket og ned i asfalten. 2 barn er blitt «ropt ned» fra taket også dette året. BOAS betrakter dette som en unødvendig sikkerhetsforanstaltning og har ikke gått med på vårt ønske. De har i stedet satt opp et lite forbudsskilt på garasjeveggen og mener det er godt nok. Taket er en farlig lekeplass. Dersom en beboer oppdager barn på garasjetaket **MÅ** barnet ropes ned og styret varsles.

# SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Medlemmer av styret og huskomiteen har noen ganger vært behjelpelig når en person i en leilighet har falt og ropt om hjelp. To styremedlemmer har låst seg inn ved hjelp av generalnøkkelen. I slike tilfeller er det viktig at ikke sikkerhetslåsene er på for da kan vi ikke hjelpe. Vi har da vært behjelpelig med å tilkalle hjelp utenfra.

På grunn av foreningens lån er sameiets egenkapital negativ pr 31.12.2023 og likviditeten er på minimumsnivå. Lånet har nå en rente på 7,4 %.

Det er nødvendig med en økning av felleskostnadene fra 1.juni for at sameiet skal kunne opparbeide en forsvarlig økonomisk reserve.

Leder Berith Fjeld og nestleder Tor B. Lie har sittet i styret for sameiet for Sandstuveien 16/Ekebergveien 122. Kjersti Storm Nielsen (styremedlem) har vært vara. Det er ikke avholdt noen styremøter/ sameiermøter i år.

Oslo, 31.12.2023/ 15.03.2024



Tor B Lie



Berith Fjeld



Kjersti Storm Nielsen

Forretningsfører: adv. Knut Kopstad, Kongsveien 91,1777 OSLO  
Styreleder: Berith Fjeld, Sandstuveien 16, 1178 OSLO

**Sandstuveien 16 Seniorboliger**  
**Resultatregnskap 2023**

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Innbetalte felleskostnader		1 356 150	1 349 250	1 075 212	1 483 000
Fakturert forsikring garasje 2023		<u>1 702</u>	<u>1 800</u>	<u>1 680</u>	<u>1 924</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>1 357 852</u></b>	<b><u>1 351 050</u></b>	<b><u>1 076 892</u></b>	<b><u>1 484 924</u></b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	2	10 000	10 000	19 999	10 000
Vaktmestertjeneste, renhold	3	151 559	145 000	133 847	160 000
Strøm		51 424	70 000	64 943	60 000
Offentlige avgifter		178 162	170 000	147 309	215 000
Vedlikehold	4	53 888	100 000	58 331	100 000
Prosjekt utvendig vedlikehold		0	0	6 538 706	0
Honorar, fremmedytelser	5	15 000	25 000	15 000	20 000
Kontorutgifter	6	4 619	15 000	15 218	5 000
Forretningsførsel		91 000	91 000	87 000	93 000
Forsikringer		52 829	52 900	49 466	57 000
Telia tv/bredbånd		96 785	96 800	79 464	109 350
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>705 266</u></b>	<b><u>775 700</u></b>	<b><u>7 209 284</u></b>	<b><u>829 350</u></b>
Resultat før finansposter		652 586	575 350	-6 132 392	655 574
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		-2 268	0	-5 745	0
Bankkostnader		6 287	5 000	5 174	7 000
Lånekostnader		<u>384 175</u>	<u>350 000</u>	<u>143 953</u>	<u>422 000</u>
<b>Sum finansposter</b>		<b><u>-388 194</u></b>	<b><u>-355 000</u></b>	<b><u>-143 382</u></b>	<b><u>-429 000</u></b>
<b>Resultat</b>		<b><u>264 391</u></b>	<b><u>220 350</u></b>	<b><u>-6 275 775</u></b>	<b><u>226 574</u></b>
Avdrag					<b><u>152 500</u></b>
Opparbeidet likviditet i regnskapsåret 2024 i forhold til budsjett					<b>74 000</b>
Likviditet pr. 01.01.2024					<b><u>142 840</u></b>
Beregnet likviditet pr. 31.12.2024 i forhold til budsjett					<b>216 840</b>

## Sandstuveien 16 Seniorboliger

### Noter 2023

#### Note

<b>1</b>	Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
<b>2</b>	<b>Lønnskostnader</b>	
	Styrehonorar (gavekort)	10 000
		<u>10 000</u>
<b>3</b>	<b>Vaktmester/renhold</b>	
	Vaktmesterkompaniet: brøyting/strøing inngangspartiet	41 086
	BOSE: andel brøyting / strøing parkeringsplass	29 130
	Renhold: ISS Facility Services	81 343
		<u>151 559</u>
<b>4</b>	<b>Vedlikehold</b>	
	Kone AS - heis, serviceavtale	20 032
	Kone AS - div reparasjoner	28 740
	Plan og bygningssetaten- sikkerhetskontroll	4 688
	Lyspærer	429
		<u>53 888</u>
<b>5</b>	<b>Honorar</b>	
	Stiansen AS- revisjon	15 000
		<u>15 000</u>
<b>6</b>	<b>Kontorutgifter</b>	
	Porto, kopiering og kontorkostnader	0
	Telefon	0
	System og faktureringskostnader	4 319
	Kontingenter	300
		<u>4 619</u>



## Sandstuveien 16 Seniorboliger

Balanse pr 31.12.2023

<b>BALANSE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Eiendeler</b>		
Omløpsmidler		
Bankinnskudd	401 904	823 492
Fordringer felleskostnader	0	3 527
Forskuddsbetalte kostnader	82 771	55 565
Andre kortsiktige fordringer	0	104 561
Fordring BOSE rehabilitering	<u>0</u>	<u>213252</u>
Sum omløpsmidler	<u>484 675</u>	<u>1 200 397</u>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>484 675</b>	<b>1 200 397</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>		
Langsiktig gjeld		
DNB Lån	5 777 023	5 921 846
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	54 855	938 834
Påløpne kostnader	243 939	198 074
Forskudd felleskostnader	6 350	14 493
Annen kortsiktig gjeld	<u>36 701</u>	<u>25 735</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>341 845</u>	<u>1 177 136</u>
Sum gjeld	<u>6 118 868</u>	<u>7 098 982</u>
Egenkapital		
Egenkapital	-5 898 584	377 191
Årets resultat	<u>264 391</u>	<u>-6 275 775</u>
Sum egenkapital	<u>-5 634 193</u>	<u>-5 898 584</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>484 675</b>	<b>1 200 397</b>

Oslo, den 31. desember 2023 /15.03.2024

Berith Fjeld



Tor Lie



Kjersti Storm Nielsen



**SAMEIET EKEBERGVEIEN 122/SANDSTUVEIEN 16**  
**Fullmakt**

Undertegnede \_\_\_\_\_

gir herved \_\_\_\_\_

fullmakt til å stemme på mine vegne på sameiermøtet onsdag 24. april 2024 i  
Sandstuveien 16 Seniorboliger og Sameiet Ekebergveien 122/Sandstuveien 16.

....., den / -2024 \_\_\_\_\_  
signatur

**EIERSEKSJONSSAMEIET  
SANDSTUVEIEN 16/EKEBERGVEIEN 122**

**ÅRSMØTE 2024**

Det innkalles herved til årsmøte som avholdes onsdag 24. april kl. 17.00 i fellesstuen, Sandstuveien 16.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsrapport
3. Valg

Oslo, den 10.04.2024

for styret i Sameiet Sandstuveien 16/Ekebergveien 122

  
Knut Kopstad  
forretningsfører

Vedlegg: Årsrapport

# SAMEIET SANDSTUVEIEN 16/EKEBERGVEIEN 122

## ÅRSRAPPORT 2023

Styret har bestått av Vegard Kobberdal (leder), Harald Thue, Hanne Holmberg Chavez, Berith Fjeld og Tor Lie. Varamedlemmer Trond Skard Dokka og Kjersti Storm Nielsen.

Det har ikke vært saker til behandling i 2023 og det er derfor ikke avholdt styremøter.

Seksjon 4 og 5 har innfridd sin andel av felleslånet i 2023. Dette betjenes derfor i sin helhet av boligene i Sandstuveien 16.

Bekkelagshjemmet og Sandstuveien 16 Seniorboliger fører sine egne regnskap etter forskjellige prinsipper med bakgrunn i den fordeling av forpliktelser og kostnader som er fastsatt i vedtektene. Begge grupperingene betaler sine løpende utgifter direkte uten felles regnskap eller felles disponering av midler. Det føres derfor ikke samlet regnskap for Sameiet.

Oslo, 09.04.2024

for styret



Knud Kopstad  
advokat/forretningsfører

**SAMEIET EKEBERGVEIEN 122/SANDSTUVEIEN 16**  
**Fullmakt**

Undertegnede \_\_\_\_\_

gir herved \_\_\_\_\_

fullmakt til å stemme på mine vegne på sameiermøtet onsdag 24. april 2024 i Sandstuveien 16 Seniorboliger og Sameiet Ekebergveien 122/Sandstuveien 16.

....., den / -2024 \_\_\_\_\_  
signatur

## **SAMEIET SANDSTUVEIEN 16/EKEBERGVEIEN 122**

**Årsmøte onsdag 24. april kl. 17.00 i Dagligstuen i Sandstuveien 16.**

Til stede: 16 seksjoner var representert, hvorav 3 med fullmakt. Alle næringsseksjonene var representert.

### **1. Konstituering**

Det var ingen innsigelser til innkallingen eller sakslisten.

Knut Kopstad ble valgt som møteleder og referent.

Berith Fjeld ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder/referent.

### **2. Årsrapport**

Det var ingen innsigelser til årsrapporten, som ble tatt til etterretning.

### **3. Valg**

Følgende personer ble valgt ved akklamasjon for ett år:

Styremedlemmer:

Vegard Kobberdal (leder)

Harald Thue

Hanne Holmberg Chavez

Berith Fjeld

Tor Lie

Varamedlemmer:

Trond Skard Dokka

Kjersti Storm Nielsen

Knut Kopstad  
Sign.

Berith Fjeld  
Sign.

## SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Årsmøte onsdag 24. april 2024 kl. 17.00 i fellesstuen, Sandstuveien 16

Til stede: 12 seksjoner representert, hvorav 3 med fullmakt.

### 1. Konstituering

Det var ingen innsigelser til innkalling eller dagsorden.

Berith Fjeld ble valgt som møteleder og Knut Kopstad som referent.

Inger Johanne Kolberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder og referent.

### 2. Årsrapport og regnskap 2023

Årsrapport og regnskap ble gjennomgått. Sameiet har en likviditet på kr. 142.830 per. 01.01.2024.

*Vedtak: Årsrapporten ble tatt til etterretning og regnskapet ble godkjent.*

### 3. Budsjett 2024

Styrets forslag til budsjett ble gjennomgått.

Felleskostnadene foreslås øket med 5 % fra 01.06.2024 for å øke likviditeten som er svak. Det er budsjettert med uforandret rente resten av året.

*Vedtak: Budsjettforslaget for 2024 ble godkjent.*

### 4. Valg

Valgkomiteen la frem sitt forslag til nytt styre.

Berith Fjeld	Styreleder	1 år
Tor Lie	Nestleder	2 år
Kjersti Storm Nielsen	Styremedlem	1 år (ikke på valg)

#### Huskomité og varamedlemmer til styret:

Inger Johanne Kolberg	2 år
Randi Melsnes	1 år (ikke på valg)
Marit Fornes	1 år (ikke på valg)

#### Valgkomité:

Anne Boehlke	2 år
Trond Fornes	1 år (ikke på valg)
Jorunn Glosli	varamedlem 2 år

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Møte slutt ca. kl. 18.10.

Knut Kopstad  
Sign.

Inger Johanne Kolberg  
Sign.

# Nabolagsprofil

Sandstuveien 16 - Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 89 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	2 min 0.2 km
Holtet Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Brattlikollen Linje 1, 4	14 min 1 km
Ryen T-bane, buss	5 min 2.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.1 km

## Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 37 klasser	19 min 1.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	22 min 1.6 km
Karlsruud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	26 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	1 min 0.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

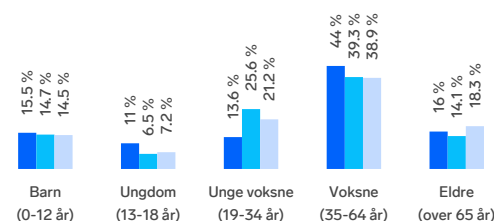
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke	1 892	758
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 0.8 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare


Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Jacobs Holtet	9 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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Trikk

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 93/100

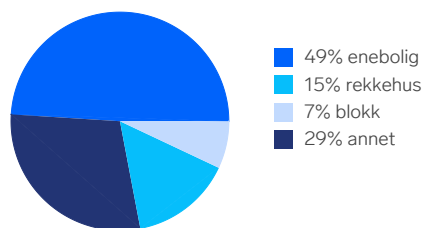
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**  
Lett 92/100

## Sport

-  Holtet v.g. skole Aktivitetshall 1 min   
0.1 km
-  Bækkelagshallen Aktivitetshall 4 min   
0.3 km
-  Best Trening 10 min 
-  Mudo Nordstrand 20 min 

## Boligmasse





«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

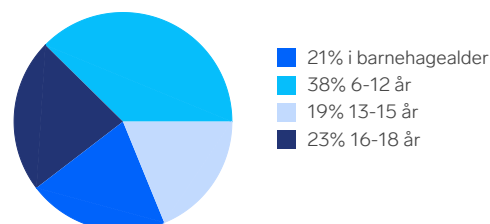
Sitat fra en lokalkjent



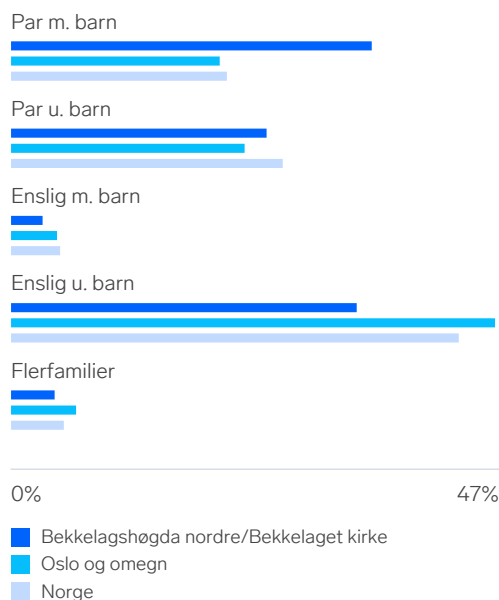
## Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 6 min 
-  Apotek 1 Holtet 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

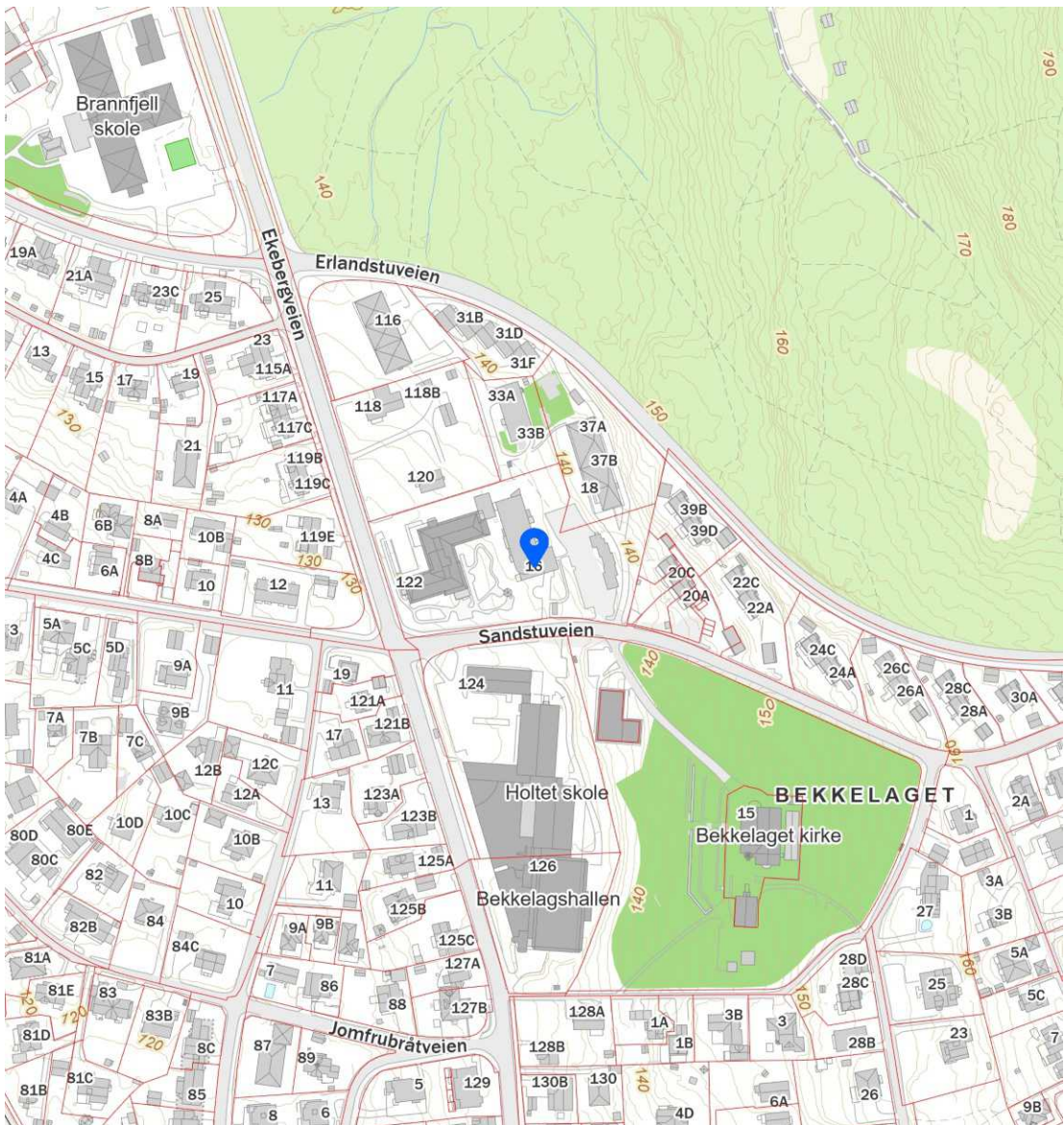
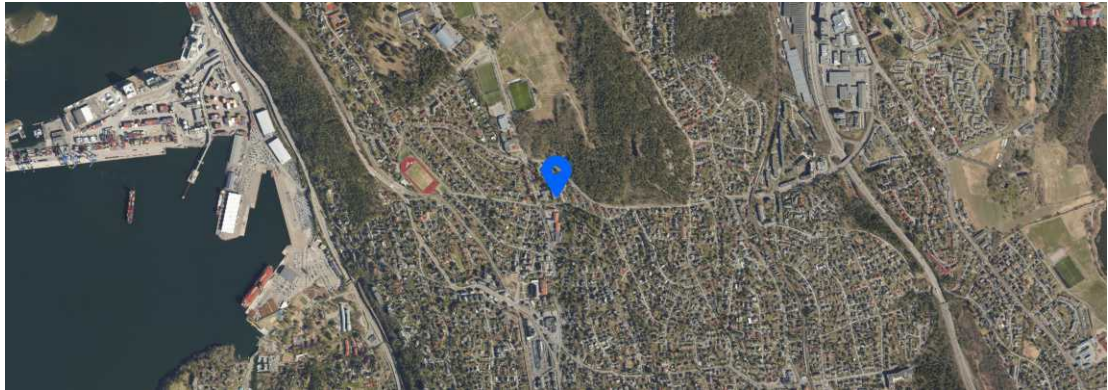


## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# VEDTEKTER FOR FORENINGEN

## SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Vedtatt på årsmøte 2021

Org nr 875 696 432

### 1. Innledning

Seksjonene 1-2 og 8-27 er en del av eierseksjonssameiet Sandstuveien 16/Ekebergveien 122, g.nr 151, b.nr. 170, seksjon 1-2 og 4-27, Oslo, heretter benevnt «**sameiet**». I enkelte sammenhenger er Sameiets drift- og vedlikeholdsoppgaver fordelt mellom de to bygningene i sameiet.

Seniorboligene har 2 av 5 representanter i sameiets styre.

Medlemmer av foreningen Sandstuveien 16 Seniorboliger, heretter benevnt «**foreningen**», er samtlige eiere av g.nr. 151, b. nr. 170, seksjonene 1 -2 og 8 – 27. Seksjonene utgjør 22 selveierleiligheter for seniorer bygget av Senior Senter A/S i 1994 for å etablere et trivelig miljø med praktiske boliger for personer over 55 år.

Foreningen har eget styre med egne vedtekter i tillegg til dem som gjelder for sameiet. Foreningen skal ha sitt eget regnskap som regnskapsmessig er å anse som en del av Sameiets totalregnskap.

I det følgende er «**seksjonene**» de seksjoner som forvaltes av foreningen, seksjon 1-2 og 8-27. Eierne av disse seksjonene er pliktig å være medlem i foreningen.

For å få en bedre oversikt over bestemmelsene i vedtektene for sameiet og vedtektene for foreningen er mange av bestemmelser som angår sameiet også tatt inn i vedtektene til foreningen.

### 2. Formål

Foreningen har som formål å ivareta de interessene eierne av seksjonene 1-2 og 8-27 har i sameiet, herunder nedennevnte oppgaver som er knyttet til bygningen Sandstuveien 16 og som er delegert fra sameiet:

Ansvar for den daglige drift og rutinemessig vedlikehold av bygningen med tilhørende fellesareal, herunder vaktmestertjeneste snørydding/strøing etc.

Innkrevning og fastsettelse av fellesutgifter for seksjonene 1-2 og 8-27.

Gjennomføring av mindre vedlikeholdsarbeider av bygningen med tilhørende fellesareal samt utredning av større vedlikeholdsoppgaver som skal forelegges Sameiets styre for godkjenning.

Godkjenning av overdragelse og utleie av seksjonene 1-2 og 8-27.

Foreningen skal også ta initiativ til, og gjennomføre, trivsel- og velferdstiltak for beboerne. Det skal tas hensyn til at boligene er forutsatt benyttet som seniorboliger.

### **3. Eierskifte og utleie**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet må ha fylt 55 år og skal godkjennes av foreningens. I helt spesielle tilfelle kan styret dispensere fra denne bestemmelsen. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Det er ikke tillatt med kortidsutleie av seksjonene.

### **4. Seksjonseierens bruksrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksrett til, og vedlikeholdsplikt av fellesarealer og fellesanlegg er fordelt slik det fremgår av vedlagte kart (vedlegg 1), plantegning (vedlegg 2) og oversikt over hvem som har bruksrett til garasjene (vedlegg 3). Disse vedleggene er en del av vedtektene.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til det hellelagte arealet som ligger utenfor bruksenheten mot vest. Arealet går ca. 4 meter ut fra husveggen i hele leilighetens lengderetning.

Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett til det hellelagte arealet som ligger utenfor boligenheten mot vest. Arealet går ca. 4 meter ut fra husveggen og har en lengde på ca. 6 meter.

Disse seksjonene har vedlikeholdsplikten for det arealet de disponerer til eksklusiv bruk.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **5. Vedlikehold**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) gulv og sluk på balkonger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## **6. Parkering**

Bruksrett til garasjer er fordelt mellom eierseksjonene som angitt i vedlegg 3.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven, vedtektene til sameiet og disse vedtekter.

## **8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller garasjeanlegget.

Følgende særlige regler gjelder for sameiet:

- Renovasjonsavgift fordeles etter antall containere knyttet til henholdsvis bolig- og næringsseksjonene.
- Kostnader/avgifter til vann og avløp fordeles etter areal i boligseksjonene og etter måler i næringsseksjonene.
- Forsikring fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik dette fremkommer av premiegrunnlag fra sameiets forsikringselskap.
- Vedlikeholdskostnader og kostnader til utskiftninger som er knyttet til det enkelte bygg, skal tilordnes det enkelte bygg, og fordeles i tråd med sameierbrøken for det enkelte bygg. Snr 4 og 5 er kun forpliktet til å dekke andel av nødvendig vedlikehold for det aktuelle bygget.
- Vedlikehold og utskiftning av vann- og avløpsledninger samt elforsyning fra forgreningspunkt og frem til respektive bygg, dekkes inn av det aktuelle bygg, og fordeles i tråd med sameiebrøken for det enkelt bygg. Fra felles forgreningspunkt og ut til offentlig ledning / tilkoblingspunkt, fordeles kostnadene etter sameiebrøken for sameiet.

Felleskostnadene som etter det ovenstående skal betales av foreningens medlemmer skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom de seksjonseierne som har bruksrett til garasjene i samme forhold som de disponerer antall plasser.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

## **9. Årsmøtet**

### **9.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i foreningen utøves av årsmøtet.

### **9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver seksjon har 1 stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### **9.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

## **9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Velge valgkomité bestående av to medlemmer.
- e) Velge en Huskomité på tre medlemmer. Arbeidsoppgaven er å avlaste styret etter nærmere avtale når det gjelder velferdstiltak. Medlemmene av huskomitéen fungerer som vararepresentanter til styret, og styrets medlemmer fungerer som vararepresentanter til huskomitéen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **11. Styret**

### **11.1. Valg av styre**

Foreningen skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer, jfr. pkt 9.5 pkt. e).

Årsmøtet velger styret etter innstilling fra valgkomitéen. To av styremedlemmene skal være de samme som sitter i styret for sameiet. Styrelederen velges særskilt blant de valgte medlemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.



Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av foreningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, jf likevel punkt 11.5. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørrelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at foreningen skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til foreningens funksjonærer, honorarfastssettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor foreningen, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor foreningen dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot foreningens interesser.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **14. Hvem som kan forplikte foreningen utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder foreningsmedlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av foreningen.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere foreningen på samme måte som styret.

#### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer foreningen, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **17. Revisjon**

Foreningen skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning fra styret i sameiet.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller varmepumpe uten forutgående styregodkjenning.

--- O ---

Seksjon	Garasje nr
11	1
19	2
1	3
14	4
16	5
21	6
25	7
25	8
27	9
2	10

PARKERING / FELLESAREAL

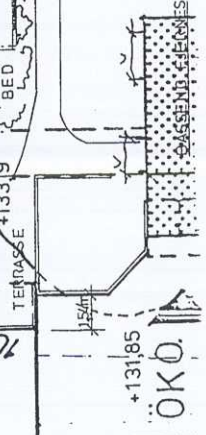
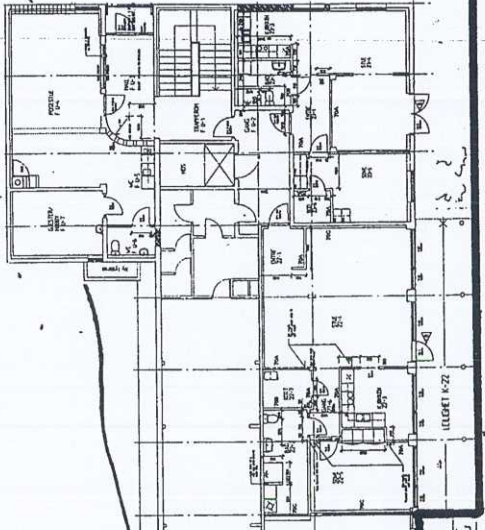
FELLESAREAL

5.83  
25  
9.92

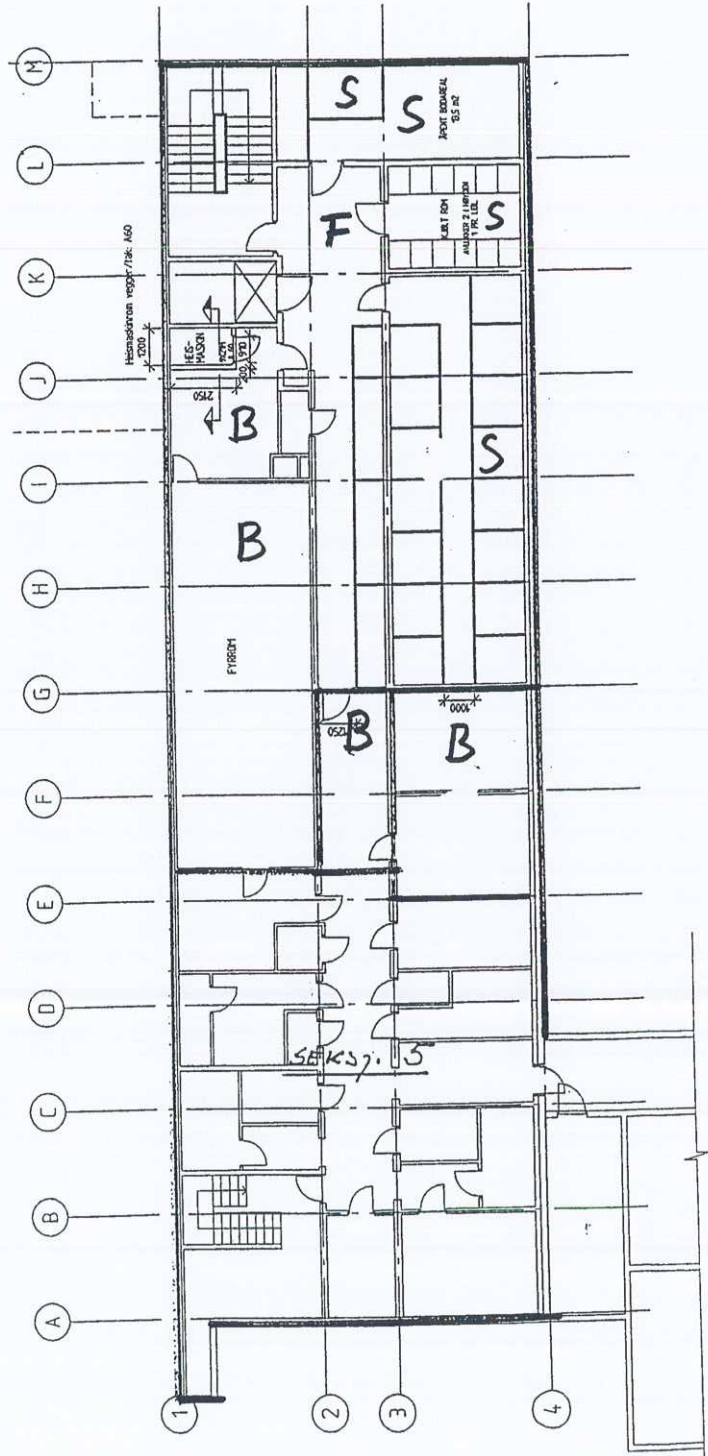
SEKSJON 1-2, 4-5  
06 8-27

BJERKETRÆR

SEKSJON 6067



F - FELLES  
 S - SENIOR SENTER SEK 1-2 og 8-27  
 B - SEK. 4-7



Sandstuvn. 6  
 Plan underetasje  
 Seksj. 5 del av  
 100 m<sup>2</sup>  
 Gnr. 151 bnr. 170

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**  
SANDSTUVEIEN 16/ EKEBERGVEIEN 122

Org nr 926 686 887

**1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er

**SAMEIET SANDSTUVEIEN 16/ EKEBERGVEIEN 122.**

Sameiet består av eiendommen med festerett til gnr 151 bnr 170 i Oslo kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjonsnummer	Type	Sameiebrøk
1	Boligseksjon	70 /4893
2	Boligseksjon	92 /4893
4	Næringsseksjon	83 /4893
5	Næringsseksjon	302 /4893
6	Næringsseksjon	340 /4893
7	Næringsseksjon	2607 /4893
8	Boligseksjon	70 /4893
9	Boligseksjon	60 /4893
10	Boligseksjon	60 /4893
11	Boligseksjon	70 /4893
12	Boligseksjon	54 /4893
13	Boligseksjon	66 /4893
14	Boligseksjon	70 /4893
15	Boligseksjon	60 /4893
16	Boligseksjon	60 /4893
17	Boligseksjon	70 /4893
18	Boligseksjon	54 /4893
19	Boligseksjon	66 /4893
20	Boligseksjon	70 /4893
21	Boligseksjon	101 /4893
22	Boligseksjon	86 /4893
23	Boligseksjon	54 /4893
24	Boligseksjon	66 /4893
25	Boligseksjon	110 /4893
26	Boligseksjon	63 /4893
27	Boligseksjon	89 /4893
	Sum	4893 /4893

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring og reseksjonerings med vedlegg, tinglyst

- 24.05.91 med dagboknr 25530
- 11.08.94 med dagboknr 43831

## **2. Eierskifte**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

## **3. Seksjonseierens bruksrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksrett til, og vedlikeholdsplikt av fellesarealer og fellesanlegg ( herunder garasjer ), er fordelt slik det fremgår av bilag 1-3 som er en del av vedtektene

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Vedlikehold**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **5. Parkering**

Bruksrett til garasjer er fordelt mellom eierseksjonene som angitt i Vedlegg [...]. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom disse seksjonseierne i samme forhold som de disponerer antall plasser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **6. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende særlige regler gjelder imidlertid:

- Ved eventuell forhøyelse av festeavgift som følge av at det på eiendommen er etablert selveier boligseksjoner, skal denne forhøyelsen tilordnes boligseksjonene, og fordeles i tråd med sameierbrøken for boligseksjonene.
- Renovasjonsavgift fordeles etter antall containere knyttet til henholdsvis bolig- og næringsseksjonene.
- Kostnader/avgifter til vann og avløp fordeles etter areal i boligseksjonene og etter måler i næringsseksjonene.
- Forsikring fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik dette fremkommer av premiegrunnlag fra sameiets forsikringsselskap.
- Vedlikeholdskostnader og kostnader til utskiftninger som er knyttet til det enkelte bygg, skal tilordnes det enkelte bygg, og fordeles i tråd med sameierbrøken for det enkelte bygg. Snr 4 og 5 er kun forpliktet til å dekke andel av nødvendig vedlikehold for det aktuelle bygget.
- Vedlikehold og utskiftning av vann- og avløpsledninger samt elforsyning fra forgreningspunkt og frem til respektive bygg, dekkes inn av det aktuelle bygg, og fordeles i tråd med sameierbrøken for det enkelte bygg. Fra felles forgreningspunkt og ut til offentlig ledning / tilkoblingspunkt, fordeles kostnadene etter sameierbrøken for sameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.



## 8. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 9. Årsmøtet

### 9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon har stemmerett i årsmøtet etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halyparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Eieren av seksjon 7 kan kreve at hele eiendommen/tomten blir delt i to naturlige bruksenheter slik at bygningene får egne bruksnummer.

### **9.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Velge valgkomité bestående av to medlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det beslutes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **11. Styret**

### **11.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fem medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret etter innstilling fra valgkomiteén. To av medlemmene og ett varamedlem velges av og blant eiere av boligseksjonene og tre medlemmer og ett varamedlem velges av eiere av næringsseksjonene. Styrelederen velges særskilt blant de valgte medlemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, jf likevel punkt 11.5. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### **11.5 Særlig om Sameierforeningen Sandstuveien 16 Seniorboliger**

Eiere av boligseksjonene er pliktig å være medlem i Sameierforeningen Sandstuveien 16 Seniorboliger, som selv velger et eget styre. Sameiet har delegert følgende oppgaver vedr bygget med adresse Sandstuveien 16 til sameieforeningens styre:

- i. Ansvar for daglig drift og rutinemessig vedlikehold av bygningen med tilhørende fellesareal, herunder vaktmestertjenester, snørydding/strøing etc.
- ii. Fastsettelse og innkreving av fellesutgiftene for boligseksjonene, hensyntatt styrets beslutning for sameiet.
- iii. Gjennomføring av mindre vedlikeholdsarbeider av bygningen med tilhørende fellesareal, samt utredning av større vedlikeholdsoppgaver som skal forelegges sameiets styre for godkjenning.
- iv. Godkjenning av overdragelse og utleie av boligseksjonene.
- v. Bestemme hvordan den delen av fellesarealene som seksjon 1-2 og 8-27 har bruksretten til skal brukes.

Likevel slik at forhold som berører snr 4 og 5 behandles av sameiets styre.

## **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

#### **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

#### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **17. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

#### **18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

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

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Seksjon	Garasje nr
11	1
19	2
1	3
14	4
16	5
21	6
25	7
25	8
27	9
2	10

PARKERING/ FELLESAREAL

FELLESAREAL

20

103

102

+137.50

10  
TERRASSE  
+133.9

BED

+131.85  
ØKO.

PASSASJONS  
GANGVEI

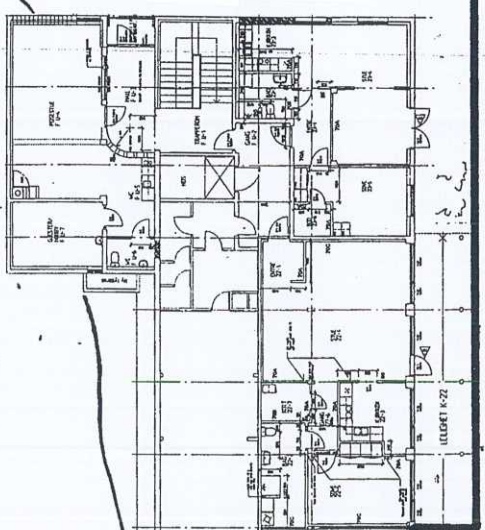
5.83  
25  
9.92

SEKSJON 1-2, 4-5  
OG 8-27

26

BJERKETRÆR

SEKSJON 6067

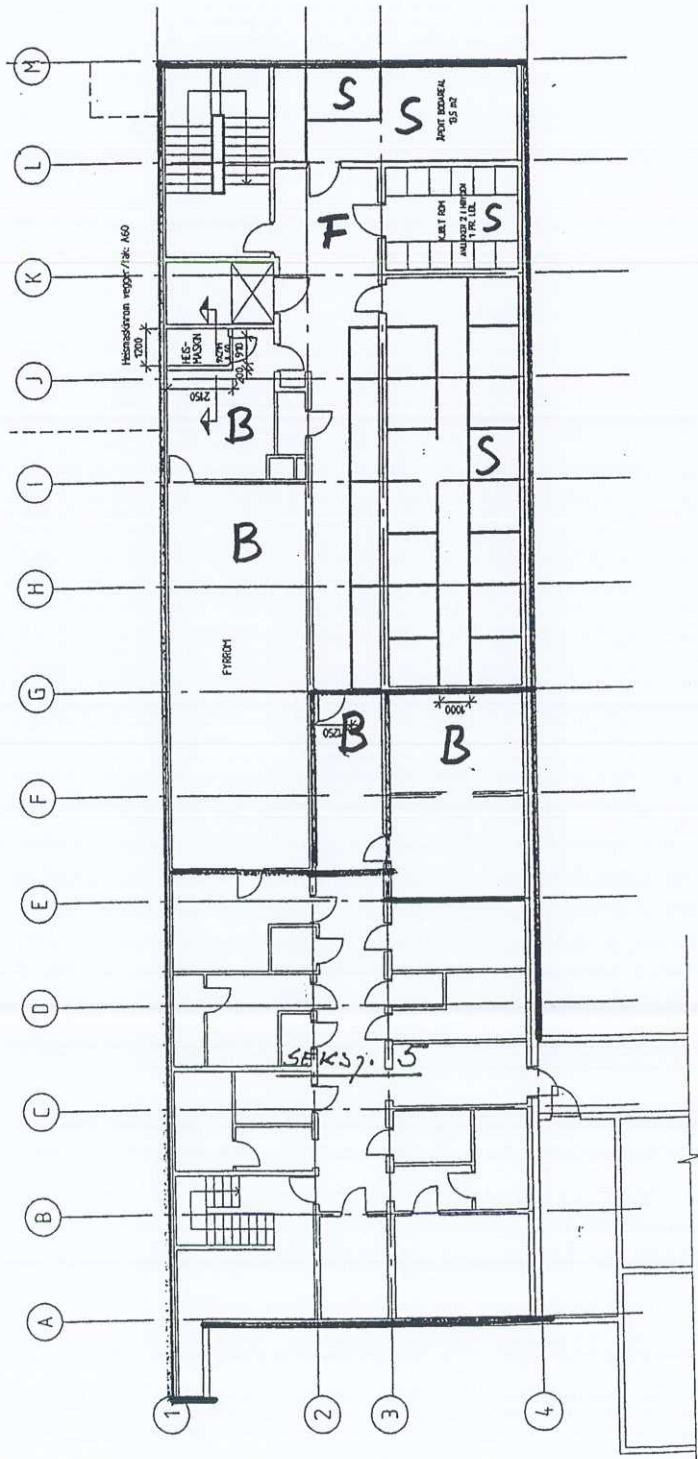


ØKO

67

F - FELLES  
 S - SENIOR SENTER SEK 1-2 og 8-27  
 B - SEK. 4-7

Sandstuvn. 6  
 Plan underetasje  
 Seksj. 5 del av  
 100 m<sup>2</sup>  
 Gnr. 151 bnr. 170





# SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

## HUSORDENSREGLER

*Beboerne plikter å følge husordensreglene. Eierne er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.*

*Leiligheten må holdes oppvarmet ved fravær slik at ikke vann og avløp fryser.*

1. Risting/banking av tepper, etc. må ikke foretas fra verandaer. Verandaene skal være ryddige. Klessnorer må ikke være synlig utenfra.
2. Det henstilles til beboerne å luften ut leilighetene gjennom egne vinduer og verandaer, ikke ved å åpne døren til korridoren.
3. Hvis det byttes kjøkken vifte må dette være en omluft eller kullfilter vifte ellers blir balansen i vårt mekaniske avtrekksystem forstyrret. Huset har avtrekksvifter på taket som gjør at det er undertrykk i leilighetene (trekker luften ut).
4. Varmepumper skal ikke monteres før det er innhentet tillatelse fra styret.
5. Lagring av møbler må ikke sjenere naboer. Korttidslagring av innbo og løsøre i fellesrommet må merkes og skrives på liste på døren.
6. Hjelpemidler skal leveres tilbake til Hjelpemiddelsentralen etter bruk.
7. Ting må ikke fjernes fra Fellesstuen uten styrets samtykke.
8. Sjøppel og lignende skal bare legges i søppelkassene. Posene knytes godt, og legges på anvist plass. Små pappesker skal sammentrækkes, flytteesker og større leveres på avfalls plass. Glass og metall skal leveres i egne igloer på kommunens samlingssteder. Isopor skal i restavfall.
9. Grilling med kullgrill på verandaene er ikke tillatt.
10. Matter utenfor leilighetene skal ikke forekomme.
11. Opphenging av bilder eller plassering av gjenstander på fellesareal må kun foretas etter godkjennelse av styret.
12. Sykler skal ikke plasseres inne i gangen, kun i kjellergang eller utenfor bygningen. Rullatorer og rullestoler skal parkeres inne i leiligheten/boden eller på plass anvist av styret. De må ikke henses i korridorene da disse er rømningsveier i tilfelle brann.
13. Utgangsdørene må holdes låst. De skal ikke settes ulåst selv i kortere perioder uten tilsyn. Ukjente mennesker skal ikke slippes inn uten at de kan gjøre rede for sitt ærend. Åpnes døren for ukjente personer må disse følges eller avvises.
14. Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan i spesielle tilfelle, etter søknad, gi dispensasjon fra denne bestemmelsen. En eventuell tillatelse gjelder kun for det dyret det søkes om.
15. Det skal være ro i huset mellom kl 23.00 og 08.00, uten støy eller høy musikk, hamring eller bruk av maskiner. For opp-pussing av bad gjelder andre regler. Hvis man holder selskap varsles naboene. Søndagsfreden skal også respekteres.
16. Den som reiser bort for flere dager/lengre tid bør varsle naboene/styret.
17. Garasjeporten **skal være lukket**, når man forlater garasjen. Biler skal ikke gå på tomgang p g a eksos som trekkes inn.
18. Den som utløser heisalarmen unødige må betale for utrykning (**OBS! Barn skal ikke være alene i heisen**)
19. Styret skal orienteres om det oppdages skader eller feil av bygningsmessig karakter.
20. For leie av soverom/fellessstue gjelder egne regler.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5 III \* 4172 00  
TB/VT.

**KOPI**

Oslo, den 14. april 1967.

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 151 bnr. 5. Sandstuveien, Bekkelagshøgda.

Arbeidets art

Aldershjem.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Bekkelaget Menighet v/direktør Sam Knutsen, Elisenbergveien 5, Oslo 2.

Byggemelder

Ark.ne Nissen & Brynning, Rådhusgaten 21, Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmester Öivind Friisk, Rådhusgaten 21, Oslo 1.

Journalnr.

59/3052.

Avsluttende synsforretning

7/4-67.

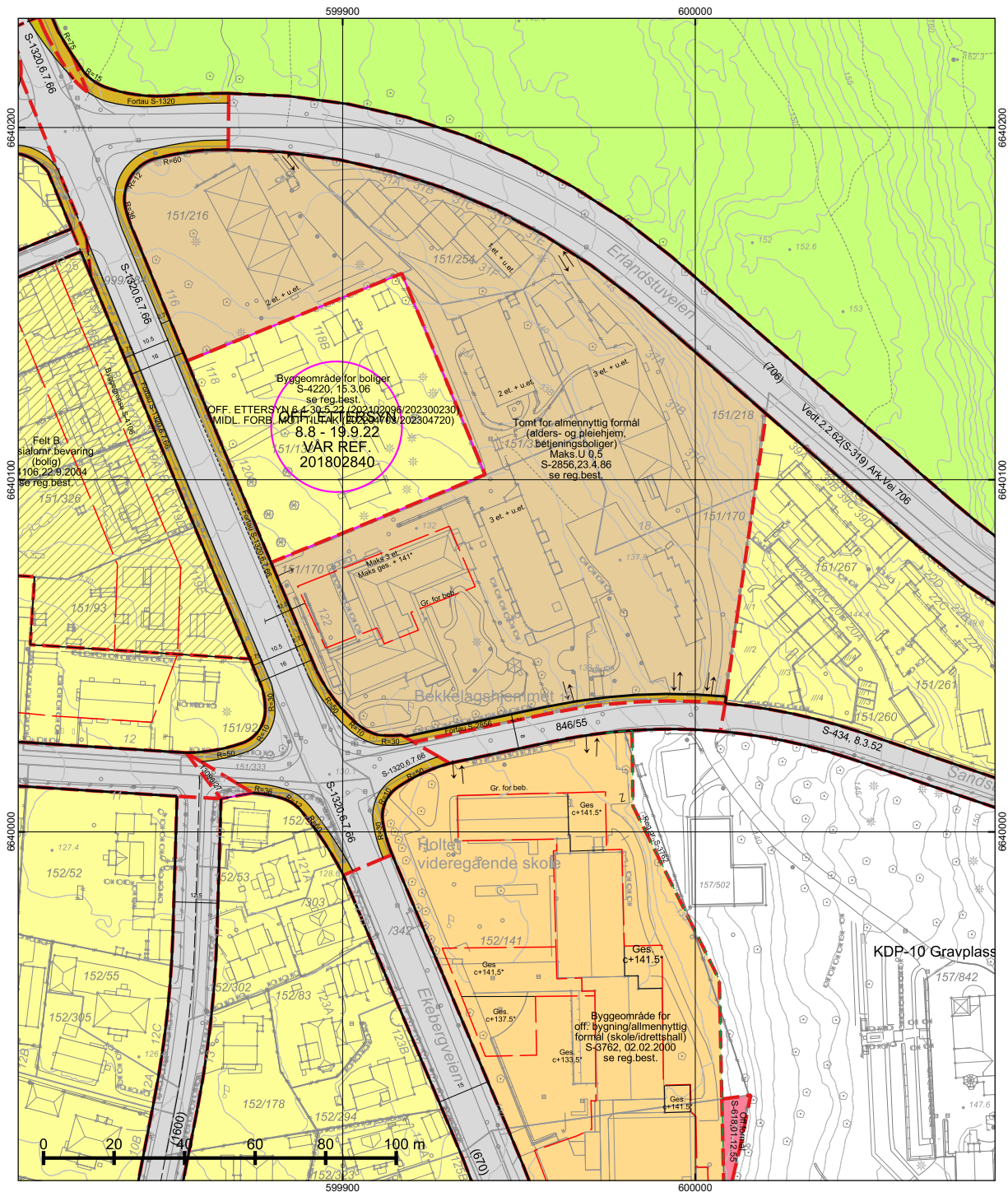
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 29.04.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 129862/ 86490024	Deres ref.: 18137/ MSEMOAH329043396FAKTURA
Adresse: SANDSTUVEIEN 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/170	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 660 - Spesialområde bevaring bolig

————— RbBevaringGrense

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

- - - - - 913 - Formåavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

——— Plangrense (gammel lov)

----- Regulert eiendomsgrense

----- Grense for bebyggelse

----- Byggegrense

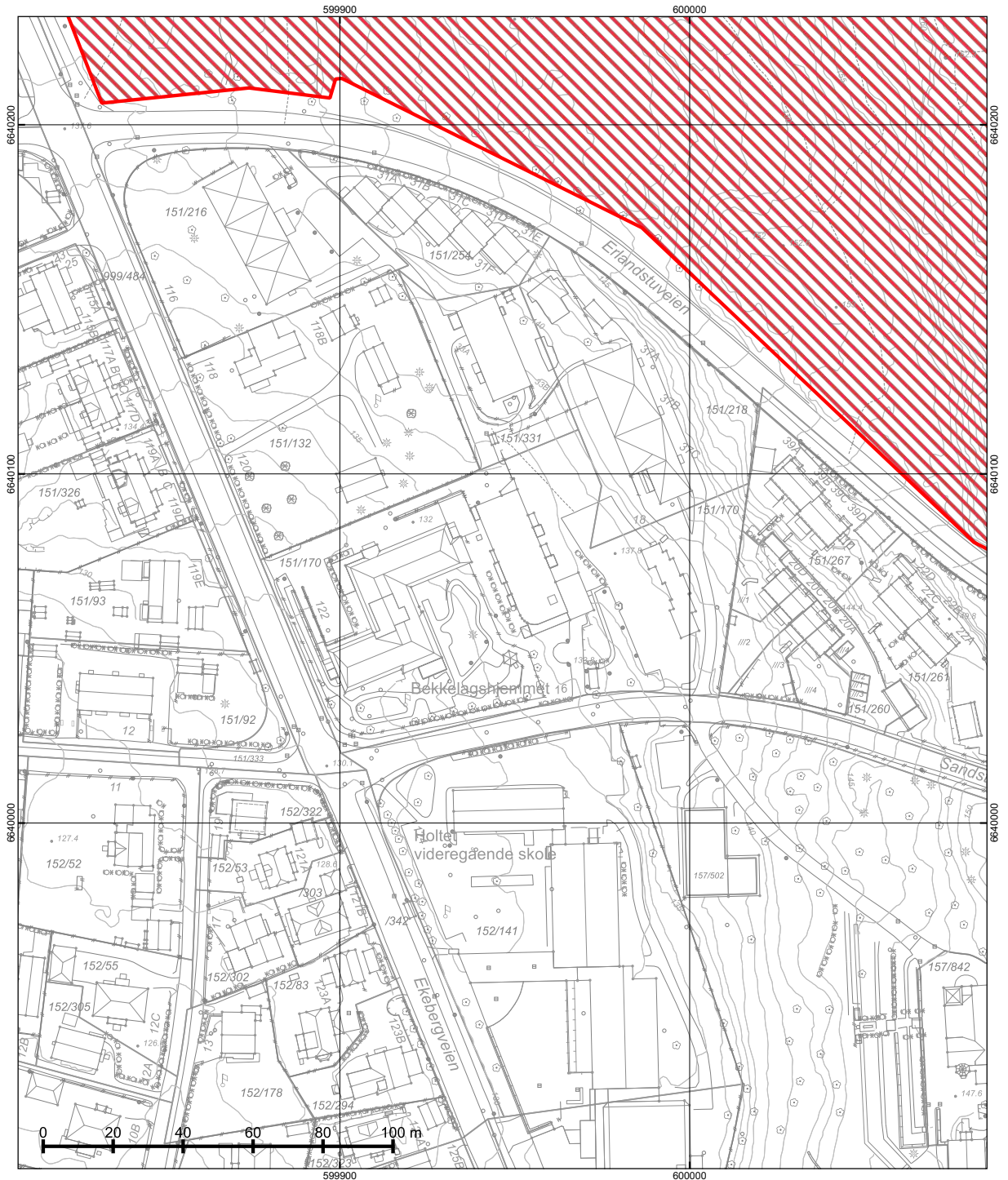
----- Beregnet senterlinje veg

----- Bygningens avgrensning i beb. plan

----- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

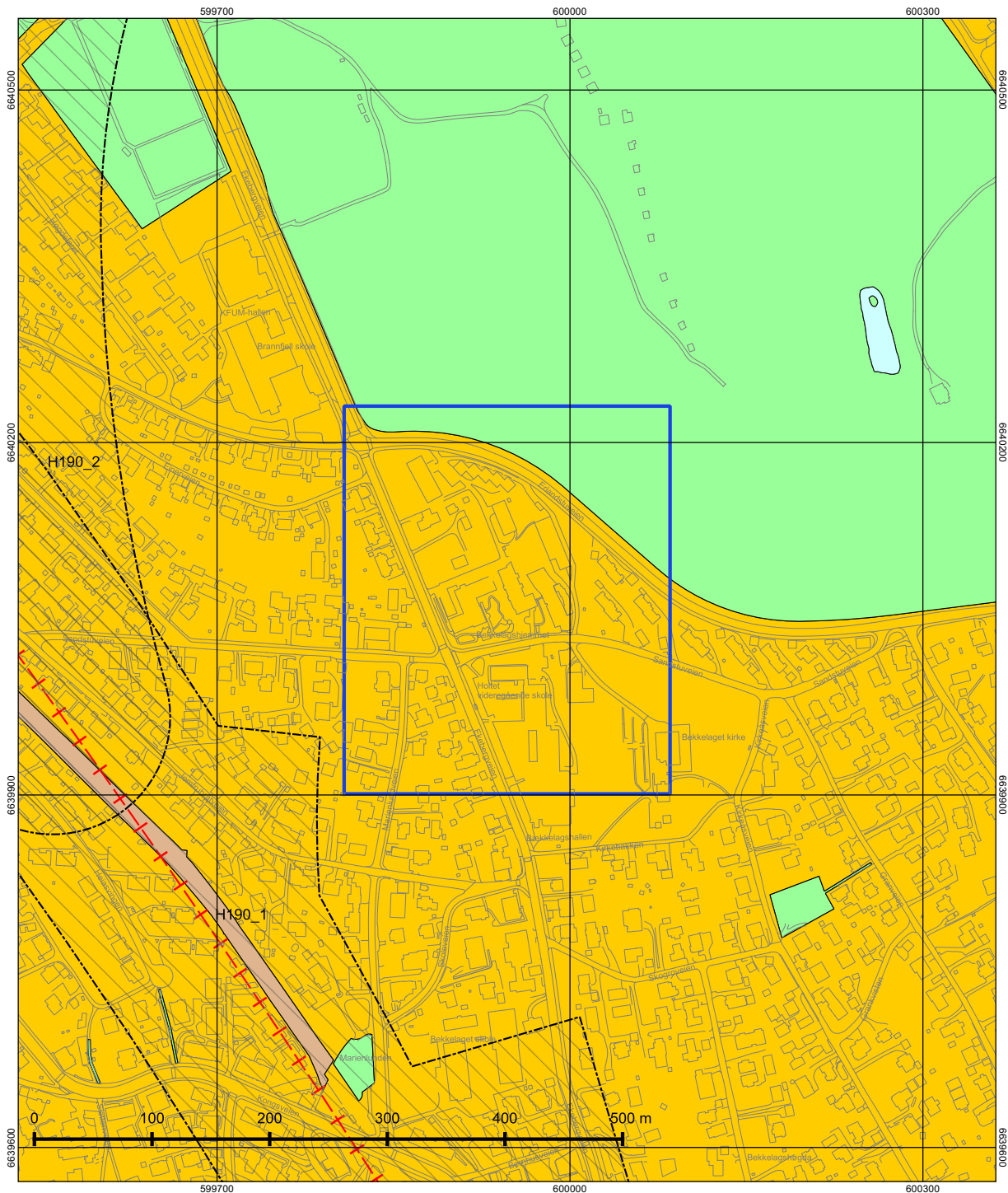
Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 29.04.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 129862/ 86490024</p> <p>Adresse: SANDSTUVEIEN 16</p> <p>Gnr/Bnr: 151/170</p>	<p>Deres ref.: 18137/          MSEMOAH329043396FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 129862/86490024

Deres ref.: 18137/

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

### Pris

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

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

### Spørsmål

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

### Boligkjøperpakke

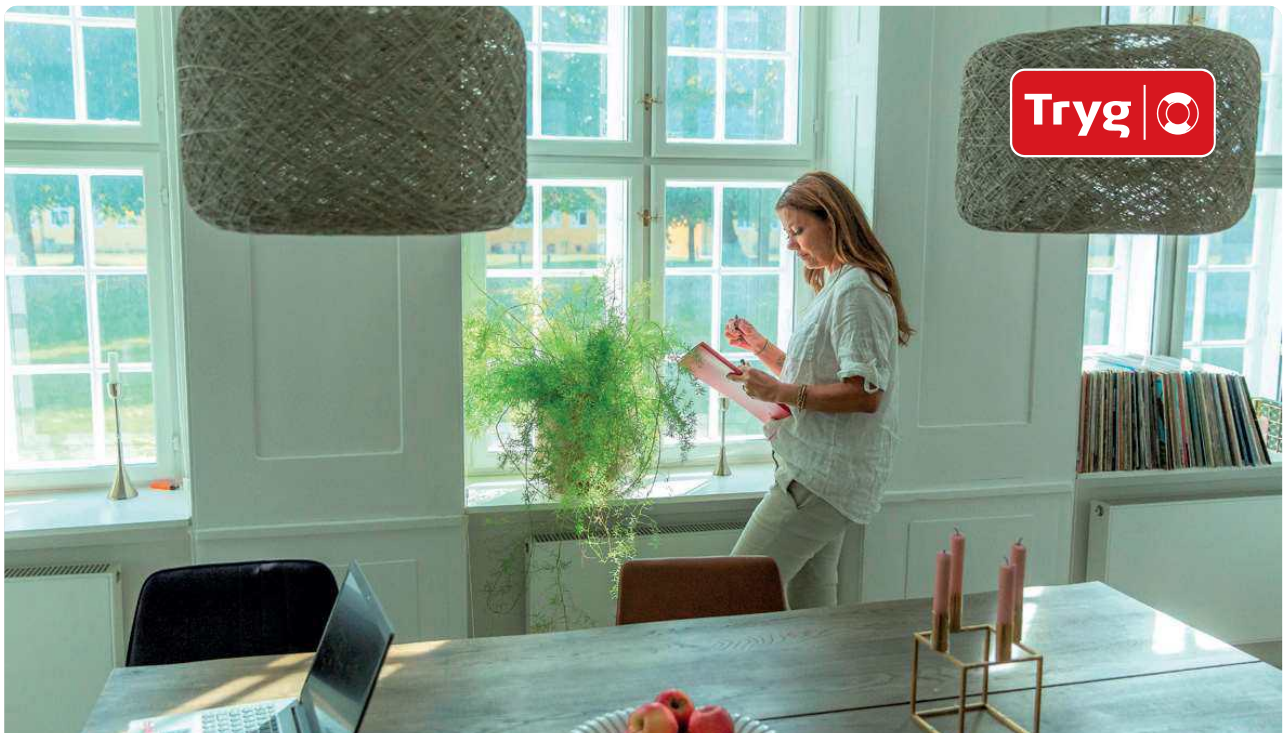
**- din nye bolig ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innboforsikring**

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

### **Flytteforsikring**

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

### **Uhell**

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

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

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

### **Renteforsikring**

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

### **Når og hvor kjøpes**

#### **Boligkjøperpakke Leilighet?**

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

### **Pris**

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

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

### **Spørsmål**

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

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

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202240031

Adresse: Sandstuveien 16, 1178 Oslo

Betegnelse: Gnr. 151, Bnr. 170, Snr. 24, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 11.10.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu



eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu