# Sandakerveien 10N, 0473 OSLO



PROPR.NO

**Selger**
Ellen Lødrup Barkost
48210093

**Prisantydning**
4 390 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 301 Gnr. 225 Bnr. 227 Andelsnr. 91

# Gjennomgående 2-roms med utsikt mot Akerselva. Balkong og soverom mot rolig bakgård. Fyring og varmtvann inkl.

**PRISANTYDNING**
kr 4 390 000 kr

**ANDEL AV FELLESGJELD**
kr 199 471 kr

**TOTALPRIS**
kr 4 589 471 kr

**TOTAL FELLESFORMUE**
kr 70 583 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 5 048 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
35kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
3kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
3

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Andel

**TOMTEAREAL**
4 653kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1936



Velkommen til Sandakerveien 10N, en arealeffektiv og lys leilighet med flott utsikt mot Akerselva.



God plass til sofasone. Eier har tidligere hatt en hjørnesofa.



Kombinert stue og kjøkken gjør hovedrommet sosialt. Diskret kjøkken fra 2017. Tak er sparklet og malt i 2025.



Her får du plass til flere gjester rundt bordet – et bord med innleggsplate vil også fungere!



Arealeffektivt kjøkken med hvite fronter.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og komfyrvakt. Stekeovn og induksjonstopp fra 2025.



Smart hjørneløsning med integrert kjøleskap og mikrobølgeovn.



Her har du gode solforhold hele ettermiddagen!



Leiligheten ligger i 3 etasje og er gjennomgående.



Romslig soverom med utgang til brannbalkong vendt mot rolig bakgård. Gode oppbevaringsmuligheter med skyvedørsgarderobe og plassbygd skap.



Soverommet har plass til dobbeltseng.




Hyggelig plassbygd hylle over sengen.



Nyt en solrik morgenkaffe eller lunsj på brannbalkongen med utsikt over hyggelig trehusbebyggelse og Sagene Folkebad.



Balkongen er på 1.6 kvm.



Entreen binder alle rommene sammen. Rommet har flislagt gulv og veggmontert skoskap.



I gangen har du et praktisk plassbygd skap med plass til yttertøy og sko.





Badet er fra 2011 og ble pusset opp i regi av borettslaget. I 2020 ble nytt servantskap installert.




Vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.




Svært effektiv og gjennomgående planløsning. Leiligheten disponerer 2 boder på tilsammen 3 kvm.



Fritt og grønt utsyn til Akerselva fra stuen.



Borettslagets bakgård er pent opparbeidet og velholdt.



Bakgården har to soner med sittegrupper og gode solforhold frem til ettermiddagen. Her finner du også to sykkelboder.



Den ene sittegruppen har grill. Her kan du invitere til hyggelige sammenkomster på sommeren.



Fasade mot Akerselva. Foran borettslaget finner du benker og en nylig anlagt lekeplass.



Populært turområde langs Akerselva rett utenfor leiligheten.




Cafeen Fomoto leier lokaler i borettslaget og byr på vafler og kaffe både i helger og på hverdager.




Hønse-Lovisas hus og fossen ligger et steinkast unna.




Gåavstand til kulturtilbud som Det Andre Teateret, Nieu Scene og Ringen Kino.




Myrens treningssenter og SATS Ringnes Park ligger 2-5 minutter unna.

# Om boligen

Innflyttingsklar, arealeffektiv og gjennomgående leilighet med perfekt beliggenhet mellom Øvre Grünerløkka, Nedre Torshov og Sagene. Her får du grønne omgivelser med Akerselva som nærmeste nabo – og yrende byliv et par minutters gange unna.

Høydepunkter:
- Gjennomgående 2-roms med effektiv planløsning.
- Ingen gjenboere – flott utsyn mot Akerselva og rolig bakgård.
- Brannbalkong på 1,6 kvadratmeter med sol fra morgen til formiddag.
- Svalt og stille soverom mot bakgård.
- Kjøkken fra 2017, med stekeovn og induksjonstopp fra 2025, samt overflateoppgraderinger i 2016 og 2025.
- Varmtvann, fjernvarme og internett inkludert i felleskostnader – svært lave strømutgifter (80–300 kr/mnd basert på nåværende eiers bruk).
- To tilhørende boder med totalt gulvareal 5,7 m2.
- Hyggelig og velholdt gårdsrom med sittegrupper og grill, to sykkelboder og hobbyrom.
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett.
- IN-ordning (mulighet for nedbetaling av fellesgjeld).
- Veldrevet og stort borettslag med stabil økonomi og engasjert styre.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en klassisk bygårdsleilighet med moderne standard, lave kostnader og en unik beliggenhet – i et av Oslos mest attraktive områder.

Velkommen til visning!

# Beliggenhet

Leiligheten har en skjermet beliggenhet mellom Øvre Grünerløkka, Sagene og Torshov – et frodig og levende nabolag som kombinerer bypuls med rolige omgivelser. Her bor du midt i byen, men likevel med grønne lunger og Akerselva rett utenfor døren.

Langs elven finner du bilfrie tur- og sykkelstier som strekker seg helt fra sentrum til marka og Maridalsvannet – et perfekt utgangspunkt for både trening og rekreasjon. I tillegg ligger flere av Oslos mest populære parker i nærheten, som Torshovparken, Torshovdalen og Myraløkka. For deg som liker å trene innendørs, har området et bredt tilbud med blant annet Myrens Sportssenter, og SATS Ringnes Park. Sagene Folkebad som ligger rett over veien byr på basseng og badstuer.

Nabolaget byr på et stort utvalg av kafeer, bakerier og restauranter. Her kan du starte dagen med nystekt gjærbakst fra Mjøl på Sagene eller Frida Bakery, ta en kaffe hos Supreme Roastworks, eller nyte en vaffel på Fomoto eller Anne på Landet. Middag og kveldsopplevelser finner du rett rundt hjørnet med steder som Brun Larsen, Lasarett vinbar, Babbo og hele Grünerløkkas rike restaurant- og utelivstilbud. For shopping og kino ligger Ringnes Park kun et par kvartaler unna, og både Sandaker Senter og Storo Storsenter gir deg et bredt utvalg av butikker og servicetilbud innen kort avstand.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket. Du har bussforbindelser med buss 28 fra Vøyenbrua rett utenfor borettslaget, samt trikkeforbindelser fra Biermanns gate (linje 12, 15 og 18) på ca. fem minutter. I tillegg er det kort vei til 20-bussen fra Torshov og 21-bussen fra Sannergata.

# Annet

Selger:
Ellen Lødrup Barkost
48210093
ellen.barkost@gmail.com

Spørsmål eller privatvisning:
Kontakt selger for spørsmål om leiligheten eller ved ønske om privatvisning.

Borettslag:
- Borettslaget består av 146 boliger og ett næringslokale.
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.
- If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP5670107.
- Boligselskapet har flere hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr.250/ halvår.
- Borettslaget har én smørebod,  to sykkelboder og utendørs sykkelparkering.
- Fellesvaskeri: Vaskeriet er en abonnementstjeneste som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.
- Ingen forkjøpsrett.
- Dugnadsbonus: Refusjon av dugnadsandel av fellesutgifter ved oppmøte på en av to dugnader.

# Økonomi

Felleskostnader
Felleskostnadene utgjør kr 5.048 per måned.
Beløpet dekker varmtvann, fyring, bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Fordeling av felleskostnader:
- Lån nr: 8398717592; IN lån 1 - Akonto renter : kr 247,59 fra 01.10.2025
- Lån nr: 8398717592; IN lån 1 - Akonto avdrag : kr 335,85 fra 01.10.2025
- Lån 8398.71.81225: kr 1 878,00
- Dugnad: kr 75,00
- Felleskostnader: kr 2394,00
- TV/bredbånd: kr 118,00

Fellesgjeld
Totalt: kr 199 471

Borettslaget har individuell nedbetaling (IN-ordning) i Handelsbanken (lån 8398.71.75926), med mulighet for innfrielse i mars og september.

Sikringsordning
Borettslaget har avtale med OBOS om garantert innbetaling av felleskostnader. OBOS sørger for månedlig utbetaling til borettslaget og overtar ansvar og risiko ved eventuell manglende innbetaling. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene, med 12 måneders oppsigelsestid.

Formue
Andel fellesformue: kr 70 583 per 31.12.2024

# Om tomten

Tomtetype: Eiet.
Tomtestørrelse: 4653 m².

Tomt med asfalterte adkomstveier, bom, bakgård med flere sittegrupper, beplantning og sykkelboder. Utleid lokale disponert av cafeen Fomoto.

# Beskrivelse av eiendommen

Eieform: Borettslag.
Objektstype: Leilighet.

Arealer:
BRA-i: 35 m².
BRA-e: 3 m².
BRA totalt: 38 m².

Bruksareal fordelt på etasje:
3. etasje:
BRA-i: 35 m² Gang, soverom, bad, kjøkken/stue

Kjeller:
BRA-e: 1 m² (Gulvareal målt til 1,2 m²). Én bod.

Loft:
BRA-e: 2 m² (Gulvareal målt til 4,5 m²). Én bod.

Standard:
Entré
Flislagt gulv, glatte malte flater, skoskap og skap.

Stue / kjøkken
Lyst og åpent hovedrom med parkett på gulv og glatte malte overflater. Kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjevarsler. Ny stekeovn, induksjonstopp og malte flater fra 2025.

Soverom
Vendt mot stille bakgård med laminatgulv og malte flater. Skyvedørsgarderobe og plassbygd skap. Utgang til brannbalkong på ca. 1,6 m² med sol fra morgen til formiddag.

Bad
Renovert i regi av borettslaget i 2011. Flislagte overflater, gulvvarme, servantskap fra 2020, vegghengt toalett og dusjhjørne. Naturlig ventilasjon.

Balkong
Betongdekke og stålrekkverk. Utsikt mot bakgård og trehusbebyggelse. Se ordensregler for bruk av brannbalkong.

Boder
To tilhørende boder; en i kjeller på ca 1,2 m2 og en bod på loft med skråtak på ca. 2 m2 (4,5 m2 gulvareal).

Vannledninger
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Avløpsrør
Avløpsrør i plast.

Ventilasjon
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Oppvarming via gulvvarme på bad og radiator med fjernvarme.

Elektrisk anlegg
- Automatsikringer med jordfeilbrytere.
- El-tilsyn ble gjort i 2020 påviste ett avvik som er rettet opp.
- Ny krets til induksjonstopp, nye støpsler og dimmere utført av elektriker i 2017 som vennetjeneste.
- Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider i 2009.

Moderniseringer
2025: Sparklet og malt tak i stue. Ny stekeovn og induksjonstopp.
2022: Ny servant på bad.
2017: Nytt kjøkken
2017: Ny krets for induksjon, nye støpsler og dimmere
2016: Sparklet og malt alle overflater samt nytt gulv i stue/kjøkken:

# Eidendommens tilstand

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad 3 (avvik som trenger utbedring innen kort tid eller har påvist funksjonsfeil)
- Etasjeskille: Det ble målt 24 mm planavvik på 2 meter i stue/kjøkken, og 5 mm planavvik gjennom hele soverommet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette, med mindre man skal renovere boligen.

Tilstandsgrad 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
- Vinduer: Vinduer fra 1984 og 2009 har passert mer enn halvparten av forventet levetid, men fungerer som tiltenkt.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen og på badet, vurderes som tilstrekkelig, men ikke i tråd med dagens krav.
- Overflater gulv bad: Mindre avvik i fallforhold mot sluk, men ingen tegn til funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak)
- Balkong: Normal aldring og værpåvirkning, åpninger i rekkverk er ikke etter dagens forskriftskrav.
- Vannledninger: Rørstokk over himling uten fordelerskap eller lekkasjesikring.
- Sluk, membran og tettesjikt: Manglende dokumentasjon på utførelse av bad fra 2011.
- Sanitærutstyr og innredning: Ingen løsning for å oppdage lekkasje fra innebygget sisterne.
- Elektrisk anlegg: Anlegg delvis oppgradert i 2009 og 2017. Det anbefales utvidet el-kontroll for helhetsvurdering.

Sammendrag av selgers egenerklæring
Hvor lenge har du eid boligen? Siden januar 2017.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Beskrivelse: Kontroll utført av El-tilsynet AS 04.03.2020 avdekket manglende jordingsforbindelse på stikkontakt i benkarmatur ved vask. Avviket ble utbedret og godkjent av El-tilsynet AS 15.05.2020.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Beskrivelse: Monterte nye støpsler samt dimmer i entre og stue. Ny krets lagt for å støtte induksjonstopp. Arbeid utført som vennetjeneste av en faglært familievenn som jobbet som elektriker på daværende tidspunkt. El-tilsyn gjort i ettertid avdekket en jordingsfeil som ble rettet opp.

## Innbo og løsøre

Medfølger:
- Hvitevarer
- Rullgardin på soverom.

Medfølger ikke:
- Pendellamper/taklamper.
- Veggmonterte speil

Dersom ikke annet er opplyst eller avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og
tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med.

## Omkostninger

4 390 000 kr (Prisantydning)
199 471 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 589 471 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

4 598 761 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én

låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig 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 jfr. 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.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETG MED BALKONG
Sandakerveien 10 N, 0473 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 227
Andelsnummer 91

**Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 35 m²**



**Befaringsdato:** 26.08.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25143 **Referansenummer:** WF7059

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

2-roms  boreretslagleilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Men har noe moderniseringsbehov knyttet til etasjeskillet og bad på sikt.

Balkong:
Utgang fra soverom til balkong i betongkonstruksjoner, på ca.1,6 m².
Balkonggulv i støpt betong dekke.
Rekkverk i stål med stålplater.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme på bad og radiator med fjernvarme.

Bad:
Flislagt baderom fra 2011.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Naturlig avtrekk i himling.

Kjøkken:
"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2017.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte flater over benkeplate.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt, samt lekkasjevarsler med sensor er installert.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller og en på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-ROMS LEILIGHET I 3.ETG MED BALKONG**

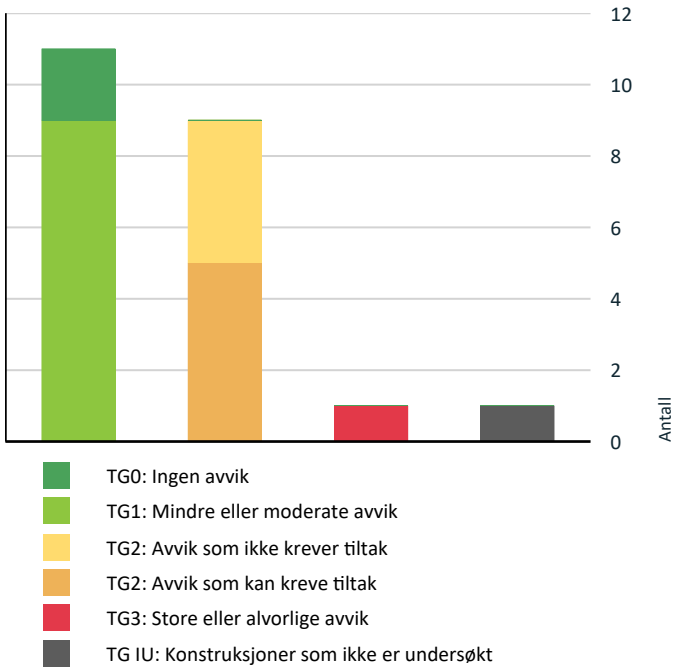
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

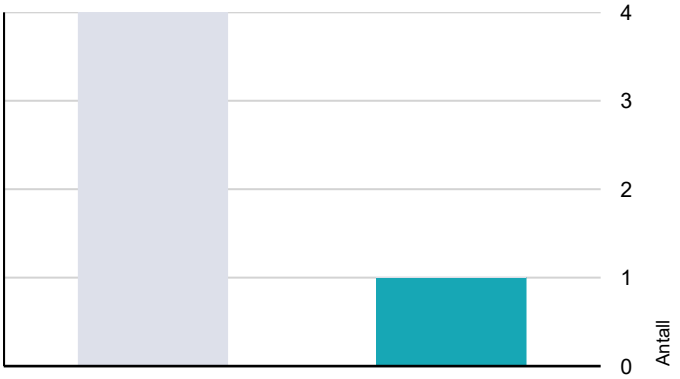
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

# Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-ROMS LEILIGHET I 3.ETG MED BALKONG

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 3.ETG MED BALKONG



**Byggeår**
1936

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009 og 1984.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

• Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe mindre malingsslipp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Balkongdør med PVCrammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Dør subber noe mot karm, kan ha behov for justering.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkong i betongkonstruksjoner, på ca.1,6 m².
Balkonggulv i støpt betong dekke.

Rekkverk i stål med stålplater.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,89 m.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i murverk. Fasader, utvendig pusset og malt.
Valmtak av plassbygde takstoler i trevirke, tekket med takstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong..
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på badet og i entré.
Laminat på soverom og 3 stavs parkett i stue.

Gulvvarme på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte, himlingsflater.

Downlights på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,62 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:
Laminatgulv er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, og kan ha behov for behandling eller utskiftning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

——

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Målinger er utført på fem tilfeldig utvalgte steder i hvert rom. Det kan ikke utelukkes at avvikende måleresultater kan forekomme ved andre målepunkter eller tidspunkter.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Kjeller:
Stue/kjøkken: Det ble målt 24 mm planavvik på 2 meter (TG3).
Soverom: Det ble målt 5 mm planavvik gjennom hele rommet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Kostnadsestimatet er basert på alternativ oppretting av selve avviket gjennom lokal utbedring av etasjeskillet. Eventuelle kostnader til nytt gulv, listverk og kjøkken kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige tredører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Plassbygd garderobeskap.

Soverom:
Plassbygde garderobeskap.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom fra 2011.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) nærmer seg halvparten av normal og forventet levetid.
Dette påpekes da det ved neste salg kan det bli fremhevet andre forhold.

Badet fremstod som funksjonelt på befaringstidspunktet.

---

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje, samt noe stedvis mindre riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliserfuger i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Fallforholdet i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til TEK17.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Bygningsdelen fungerer ellers som tiltenkt. Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvensen av dagens fallforhold kan være at lekkasjevann ikke ledes tilstrekkelig til sluk, og at mindre vannansamlinger kan oppstå på gulvet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk i rommet, med synlig klemring.
Sluk i dusjsone og under vaskemaskin.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan bidra til å lukke avviket.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon innebærer at løsninger og utførelsesmetode fra ansvarlig utførende ikke kan verifiseres.





3.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

---

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre og oppdage lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befaring.

### 3.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel, noe liten enn hva som er anbefalt.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3.ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (kjøkkeninnredning).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) under befaringen. Enkelte områder rundt blandebatteriet viste indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv måles ikke.

Ingen øvrige symptomer på fukt eller skader ble registrert på befaringstidspunktet.

# KJØKKEN

### 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2017.
Kjøkkenet holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte flater over benkeplate.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt, samt lekkasjevarsler med sensor er installert.
Men ikke selve aquastop/lekkasjevarsler med magnetventil på rørstokk, videre omtalt under "Vannledninger"

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Lokal stoppekran og rørstokk er montert over himling på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

---

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

# Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Rørstokk er montert over himling uten fordelerskap eller kompenserende løsning, dersom en eventuell lekkasje skulle oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.
Ved senere modernisering er det viktig at rør opplegget utføres i henhold til de til enhver tids gjeldende krav og anbefalinger.

For å lukke avviket må det monteres lekkasjevarsler med magnetventil på rørstokkene, over himlingen.





## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventiler.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Varmesentral

Fjernvarme i leiligheten og varmt forbruksvann fra felles anlegget.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg endret i 2009.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 4 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

**Spørsmål til eier**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**Det foreligger en samsvarserklæring fra tidligere eier.**
**Utførende firma: Sæther Elektriske AS.**
**Type arbeid: "Endring"**
**Arbeidsbeskrivelse:**
**Nytt el-anlegg på bad med downlights i tak, varmekabler i gulv, nye brytere og regulatorer montert utenfor bad**
**Ny stikk for vaskemaskin og lampe over speil.**
**Jording av slukrist, vannrør og soilrør.**
**Montert nye jordfeilautomater i sikringsskap.**
**Datert:. 22.10.2009.**

**Det foreligger ikke samsvarserklæring for endringer gjort i eiers periode.**
**Det opplyses om at:**
**- Lagt ledninger og satt støpsler ved siden av kjøleskapet i hjørnet ved sofaen, bak/ ved siden av TV bordet og under kjøkkenskapet, og ved vindu på soverommet, og dimmer i entreen og stue.**
**- Ny krets lagt for å støtte induksjonstopp.**
**Arbeid utført som vennetjeneste av en familievenn som er elektriker.**

**El-tilsyn gjort i ettertid avdekket en jordingsfeil i stikkontakt i benkarmatur ved vask som har blitt rettet opp.**
**Dokumentasjon på el-tilsyn foreligger og ble rettet opp i H1 2020.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja • Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.**
**En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**
**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

**I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.**

**Generell kommentar**

• En sikring i skapet er ikke merket i henhold til kursfortegnelsen, det er ellers naturlig å se hvilken som mangler nummer.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

# Tilstandsrapport

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

---

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

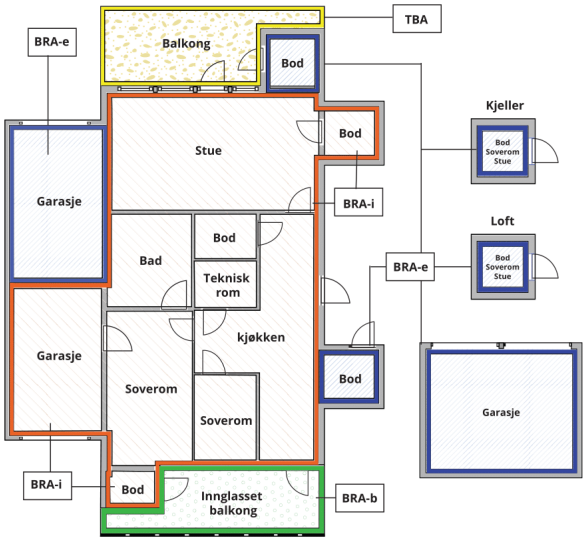
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## 2-ROMS LEILIGHET I 3.ETG MED BALKONG

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3.Etasje | 35 | | | 35 | 2 |
| Loft (bod) | | 2 | | 2 | |
| Kjeller (bod) | | 1 | | 1 | |
| **SUM** | **35** | **3** | | | **2** |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3.Etasje | Entré, soverom, bad, stue/kjøkken | | |
| Loft (bod) | | Bod | |
| Kjeller (bod) | | Bod | |

**Kommentar**

Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 1,6 m² (som deles med nabo, hele ble målt til ca. 3,2 m²).
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

___

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller og på loft som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under " BRA-e" i gjeldene etasje.

Loft:
Bod med skråtak er det reele måleverdig areal på ca. 2 m².
Gulvareal ble målt til ca. 4,5 m².
Boden er merket med nr: 091.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 1,2 m².
Boden er merket med nr: 091.

___

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2025: Sparklet og malt tak i stue.
2022: Ny servant på bad.
2017 nytt kjøkken
2017: krets for induksjon og nye stikkontakter og dimmere
2016: sparklet og malt alle overflater samt nytt gulv i stue/kjøkken
2016: Malt alle flater i entre og soverom

**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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **2-ROMS LEILIGHET I 3.ETG MED BALKONG** | 35 | 0 |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.8.2025 | Remi Bjørnstad | Takstingeniør |
| | Ellen Lødrup Barkost | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 225 | 227 | | 0 | 4653 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

**Adresse**
Sandakerveien 10 N

**Hjemmelshaver**
Møllebakken Borettslag

**Kommentar**
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /MØLLEBAKKEN BORETTSLAG | 983816223 | | | Barkost Ellen Lødrup |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
91

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sandakerveien 10 N ligger i et sentralt og veletablert boligområde på Sagene i Oslo, med kort avstand til daglige servicetilbud, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport. Området er populært blant både familier, studenter og pendlere, takket være den urbane beliggenheten kombinert med gode nærmiljøkvaliteter.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, spisesteder, treningssentre og helsetjenester. Både Storo Storsenter og Torshov ligger innen gangavstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Akerselva med turstier og grøntområder er også lett tilgjengelig.

Det er svært gode kollektivmuligheter i området, med kort gangavstand til busslinjene 20, 21 og 28 fra Ring 2, samt trikken fra Biermannsgate som gir hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. For bilister er det enkel adkomst til Ring 2 og videre til Ring 3 og andre hovedfartsårer, som gir rask forbindelse til resten av Oslo og omegn.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5053 ,- pr. måned (kr.60.636 ,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 7 etasjer.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen stod ferdig i 1936 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i murverk. Fasader, utvendig pusset og malt.
Valmtak av plassbygde takstoler i trevirke, tekket med takstein.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.10.2025 | |
| 2 | 02.10.2025 | |
| 3 | 06.10.2025 | |
| 4 | 06.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WF7059

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

**Sandakerveien 10N, 0473 OSLO**

**07 Oct 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Sandakerveien 10N | Sandakerveien 10N | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

November 2016

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden januar 2017. Utleie fra 01.09-25-21.12.25

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5670107

## Informasjon om selger

**Selger**

Barkost, Ellen Lødrup

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ja. Beskrivelse: Installert nytt servantskap med innebygd servant. Koblet nytt blandebatteri og servant på eksisterende rørsystem.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HBP-Rørteknikk

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ja. Beskrivelse: Kontroll utført av El-tilsynet AS 04.03.2020 avdekket manglende jordingsforbindelse på stikkontakt i benkarmatur ved vask . Avviket ble utbedret og godkjent av El-tilsynet AS 15.05.2020.

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ja. Beskrivelse: - Monterte nye støpsler samt dimmer i entre og stue. - Ny krets lagt for å støtte induksjonstopp. Arbeid utført som vennetjeneste av en faglært familievenn som jobbet som elektriker på daværende tidspunkt. El-tilsyn gjort i ettertid avdekket en jordingsfeil som ble rettet opp (se punkt om feil på elektrisk anlegg). Dokumentasjon på el-tilsyn med påvist feil og påfølgende godkjennelse av feilretting fra våren 2020 foreligger.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Firma ikke oppgitt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt ekspansjonsanlegg på fjernvarmen utført i regi av Sameiet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristiansen Rørservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Ja. Beskrivelse: Takstmann har registrert mindre skjevhet i etasjeskiller. Balkongdør er funksjonell, men subber noe mot karm. Se beskrivelse i takstrapport.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Ja. Beskrivelse: Noe skjeggkre observert i kjeller. Tiltak innført med feller. Det er også satt opp feller for mus. Enkelte leiligheter som har vært

rammet av veggedyr etter ferie utenlands, men disse har blitt sanert innen det har rukket å spre seg.

Det har ikke blitt observert skjeggkre eller andre skadedyr i oppgangen jeg bor i.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Styret opplyser om at det sist ble gjennomført radonmåling i 2021, og da var alt i orden i de leilighetene som ble målt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95406283**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Barkost, Ellen Lødrup** | **2025-10-07** |

Identification

bankID Barkost, Ellen Lødrup

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Barkost, Ellen Lødrup | 07/10-2025 08:20:05 | BANKID |

PROPR.NO

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

# ORDENSREGLER

REVIDERT OG VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 14.05.2021

## 1 STØY

a. Det skal være absolutt ro i leiligheter, bakgård og øvrige fellesarealer mellom kl. 23:00 og 08:00. Ellers i døgnet skal man ikke være til unødig sjenanse.
b. Ved eventuelle festligheter skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.
c. Søndager og helligdager skal ingen form for støyende arbeide/oppussing forekomme.
d. Oppussingsaktiviteter som støyer (for eksempel boring i mur) er kun tillatt mandag til fredag i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00, og lørdager mellom kl 08:00 og 18:00. Det oppfordres ellers til sunn fornuft og at man tas hensyn til naboer.
e. Ved oppussing over flere dager skal naboer varsles senest dagen før med infoskriv i oppgangen.

## 2 HUSDYR

a. Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
b. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.

## 3 AVFALL

a. Søppelposer skal knyttes igjen/lukkes og kastes i avfallscontainer for restavfall.
b. Papiravfall skal rives i mindre biter og skal kastes i avfallscontainer for papiravfall.
c. Annet avfall, som f.eks. inventar, hvitevarer, materialer, er det ikke tillatt å kaste i avfallscontainerne eller hensette ellers på borettslagets eiendom. Hver enkelt beboer må selv sørge for bortkjøring av slikt avfall, eller bestille container, og selv bekoste dette. Eventuelle overtredelser vil bli politianmeldt!

## 4 FELLESVASKERI

a. Vaskeriet er en abonnementstjeneste som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.
b. Alle er solidarisk ansvarlige for å holde vaskeriet rent og ryddig.
c. For å unngå skade på vaskemaskinene må lommer tømmes for gjenstander, og BH med spiler må legges i vaskepose.
d. Ved hver bruk av tørketromler må lofilter rengjøres.

## 5 LOFT, KJELLERE OG OPPGANGER

a. Alle leiligheter har tilhørende boder på loft og i kjeller. Bodene er merket med andelsnummer.
b. Hvis noen beslaglegger en bod som tilhører andre, kan låsen bli fjernet og boden tømt uten varsel.
c. Nederst i oppganger som har plass til det kan man sette fra seg barnevogn eller rullator, såfremt det ikke er til hinder for rømning ved eventuell brann.
d. Det er ikke tillatt å hensette sykler, leker og andre gjenstander i oppganger, på loft eller i kjellere. Man kan benytte seg av sykkelboder, sykkelstativ i bakgården eller egne boder. Eventuelle overtredelser kan medføre fjerning uten varsel.
e. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt.
f. Røyking er ikke tillatt foran oppganger eller under vinduer
g. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig stoff, for eksempel gass, på loft eller kjeller.

## 6 PARABOL

a. Det er ikke tillatt å ha egne parabolantenner på fasade, brannbalkonger eller i fellesareal for øvrig. Ved eventuelle skader på bygningsmasse eller annet, som følge av parabolantenner, vil omkostninger bli pålagt den enkelte beboer.

## 7 BRANNBALKONGER

a. En brannbalkong er en sikkerhetsinnretning som skal sikre fri rømning ved brann og andre nødsituasjoner.

b. På brannbalkongene er det ikke tillatt med skillevegger eller gjenstander som kan hindre fri rømning eller medføre fare for personer eller gjenstander under brannbalkongene.
c. Røyking er ikke tillatt på brannbalkongene.

## 8 BYGNINGSTEKNISKE FORANDRINGER

a. Bygningstekniske forandringer må søkes om hos Plan- og bygningsetaten der dette kreves
b. Endringer i våtrom, rørarbeider og elektrisk anlegg krever bruk av autorisert håndverker. Skal man rehabilitere bad eller flislegge gulv må sluk og klemring skiftes etter gjeldende våtromsnorm.
c. Rehabilitering av bad og kjøkken må skje på en slik måte at borettslaget på et senere tidspunkt kan gå inn og skifte soilrør.
d. Eventuell skade på bygningsmassen vil medføre erstatningsansvar.
e. Ved eventuell rehabilitering uten å følge overnevnte regler påtar borettslaget seg ikke noe vedlikeholdsansvar.

## 9 DUGNAD

a. Borettslaget gjennomfører årlige dugnader vår og høst, og disse varsles i god tid. Idéen med dugnad er at alle tar et tak sammen for en billig oppgradering av bomiljøet.
b. Alle beboere oppfordres til å stille på minst én dugnad hvert år. Styret vil tilstrebe å tilpasse arbeidsoppgaver til den enkeltes situasjon. Har man ikke anledning til å stille grunnet sykdom eller annet fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.
f. Alle andelseiere belastes et årlig dugnadstillegg fastsatt av styret. Med disse inntektene kan styret leie inn arbeidskraft til å gjennomføre oppgaver som ikke blir utført på dugnad.
g. Registrert deltakelse på minst én dugnad i året, med arbeidsoppgaver tildelt av styret, gir rett til tilbakebetaling av dugnadstillegg ved slutten av året.

## 10 BRUK AV GÅRDSROM

a. Sneiper, papir og annet søppel skal ikke kastes i fellesarealet.
b. Det er ikke tillatt å mate fugler eller kaste mat ut av vinduet.
c. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy i bakgården. Kontroller utføres av eksternt firma. Parkeringstillatelser ved midlertidige behov kan utstedes av styret.

## 11 BRANNSIKKERHET

a. Alle leiligheter skal ha tilstrekkelig varsle- og slukkeutstyr, og utstyret som benyttes skal tilhøre borettslaget. Dette for å sikre nødvendig kontroll og utskiftninger. Det skal være montert 1 eller 2 røykvarslere per leilighet, og hver leilighet skal ha brannslange eller brannslukningsapparat. Utstyr som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Dersom det oppdages avvik må styret få beskjed.
b. Dersom det er ønskelig å fjerne brannslange ved for eksempel oppussing, plikter andelseier å ta kontakt med styret for å få erstattet denne med et brannslukningsapparat tilhørende borettslaget. Denne kostnaden må andelseier dekke.
c. Andelseier plikter å utføre nødvendig vedlikehold på varsle- og slukkeutstyr.
d. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med branninstruks og panel for røykvarslere i fellesområdene som henger i hver oppgang.

## 12 GENERELT

a. Oppslag, meldinger og info på e-mail fra styret skal betraktes som ordensregler.
b. Ved brudd på nevnte ordensregler vil økonomiske omkostninger bli belastet den enkelte andelseier.

# Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 983816223
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 20:00 til 11. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at styreleder Cathrine Karlsen er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Dette fordeles på styremedlemmene, styreleder har en egen avtale for sitt honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Endre bruk av fellesarealene

Styret foreslår at de små matbodene som er merket med gult rives slik at fellesarealene kan utnyttes bedre og til andre formål. Alle har i dag boder i kjeller og på loft, men det er behov for mer areal til sykkelparkering innendørs.

Vedtaket om endring av bruk og ombygging av fellesarealene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene jfr. borettslagsloven §8-9.

**Styrets innstilling**
Styret mener at borettslaget har behov for areal i kjelleren til sykkelparkering, og ber generalforsamlingen beslutte om matbodene kan rives og om arealet kan bygges om.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Det skal velges en styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer.

Cathrine Karlsen er ekstern styreleder og har vært det i en periode på 2 år. Det legges ved en avtale under valg av leder som generalforsamlingen må vedta for en ny periode.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Cathrine Karlsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Karlsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Christian Rønning Myklebust (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emma Campbell
Christian Rønning Myklebust

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Silje Aune (28 stemmer)
Emma Campbell. (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Aune
Emma Campbell.

# Vedtekter

# for

# Møllebakken Borettslag org nr 983 816 223

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.august 2001.
Endringer:

- 10. juni 2009
- 10.mai 2017
- 14.mai 2018
- 10.september 2020

## 1 Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Møllebakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

## 2 Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## 4 Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, i mer enn 30 døgn i løpet av ett år.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for inntil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og tilhørende arealer i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkludert vannklosett og vasker, radiatorer med tilkoblingsrør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på brannbalkong.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen hvis nødvendig.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt etter reglene om tvangssalg i borettslagsloven § 4-8.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

- All kommunikasjon mellom styret og borettslagets eiere foregår per mail. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig mail til enhver tid.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:**
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre

saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i borettslaget samtykker og ikke annet følger av særskilt lovhjemmel.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående overfor til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten til laget om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier hemmelighet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 Forholdet til borettslovene

**11-1 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 593
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

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

**Digital avstemning med møte:**

Avstemningen åpner 19. november kl. 19:00 og lukker 24. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/593

Det holdes også et frivillig møte 19. november kl. 18:00 , Sagene Skole, klasserom (se oppslag ved skolen).

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS
5. Beplanting av uteområdet ved Akerselva
6. Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

Med vennlig hilsen,
**Styret i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styreleder blir valgt som møteleder

**Forslag til vedtak**

Cathrine Karlsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Silje Aune og Aida Zulic er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud og gjennomført befaringer med flere leverandører av brann- og røykvarslingsanlegg.

Det er stor variasjon i kostnad og omfang ved installasjon av de ulike anleggene. Tilbudet for et trådløst røykvarslingsanlegg er cirka 1,4 millioner kroner rimeligere enn et brannvarslingsanlegg med flere sentraler, som kombinerer trådløse og kablede røyk- og brannvarslere.

Denne løsningen er allerede i bruk i flere større og eldre borettslag i Oslo, og har fått gode referanser. Systemet vil erstatte dagens ordning hvor hver enkelt beboer er ansvarlig for røykvarsling i egen bolig.

På møtet vil leverandøren presentere løsningen og svare på spørsmål fra andelseierne. Styret mener at denne løsningen i større grad vil ivareta brannsikkerheten i Møllebakken Borettslag, samt HMS-ansvaret styret har.

Tilbudet med kostnadsoversikt er vedlagt som et eget dokument til saken. Kostnaden dekkes av oppsparte midler og medfører ingen endring i felleskostnader eller økning i fellesgjeld.

**Styrets innstilling**
Styret i Møllebakken Borettslag anbefaler at generalforsamlingen vedtar tilbudet fra Sfty AS om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer.

Styret mener at denne løsningen vil bidra til økt sikkerhet og trygghet for alle beboere.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag vedtar å akseptere tilbudet fra Sfty om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Sfty og gjennomføre installasjonen i henhold til tilbudet.

**Vedlegg**
1. Tilbud - Møllebakken borettslag (2).pdf
2. Spørsmål og svar - Brann (1).pdf

---

Sak 5

## Beplanting av uteområdet ved Akerselva

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i flere år vært plaget av omfattende tagging på veggene mot Akerselva. Dette har medført store kostnader for gjentatt overmaling, da den nymalte veggen raskt blir utsatt for ny tagging. Styret har derfor innhentet tilbud og priser på ulike planter langs hele fasaden fra flere gartnerfirmaer i Oslo.

Det er anbefalt ulike løsninger, og styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å bruke en ramme på inntil 350 000 kroner for å bestille arbeidet basert på den best egnede plante og det firmaet som vurderes best ut

fra pris, kunnskap og leveranse. Planen inkluderer også å plante noen trær ved bordene for å skape en hyggelig uteplass for beboerne i Møllebakken Borettslag.

Ved å gjennomføre dette tiltaket vil fasadene bli penere uten tagging, kostnadene for malearbeid vil bortfalle, og borettslaget vil oppnå betydelige besparelser i årene fremover.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker å få en fullmakt fra generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på beplantning og uteområdet, for å sikre det mot tagging og etablere et mer trivelig og pent uteområde mot elven.

**Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på prosjektet.

---

Sak 6

## Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret er i dialog med en gatekunstner som har laget kunstverk på flere andre vegger på ulike bygg. Forslaget er å få laget et kunstverk på veggen på baksiden ved Fomoto og frem til den store busken fordi det ikke er så enkelt å få plantet noe der.

Kostnadsrammen er maksimalt kr 100 000,-, og det avhenger av at vi får et kunstverk på fasaden godkjent av byantikvaren og plan- og bygningsetaten. Det kan søkes støtte fra KORO (kunst i offentlige rom).

Dette krever et vedtak med 2/3 flertall for en fasadeendring av borettslaget.

**Styrets innstilling**

Styret mener dette kunne vært et fint bidrag til fasaden, og vil forhindre tagging på veggen. Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar en kostnadsramme på inntil kr 100 000,- for å bestille kunsteverket.

**Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å søke om å ha et kunstverk på veggen, og blir enige med kunstneren om pris og motiv innenfor rammen.

---

# TILBUD

19. august 2024

## Felles varsling og trygghetspakke for Møllebakken borettslag

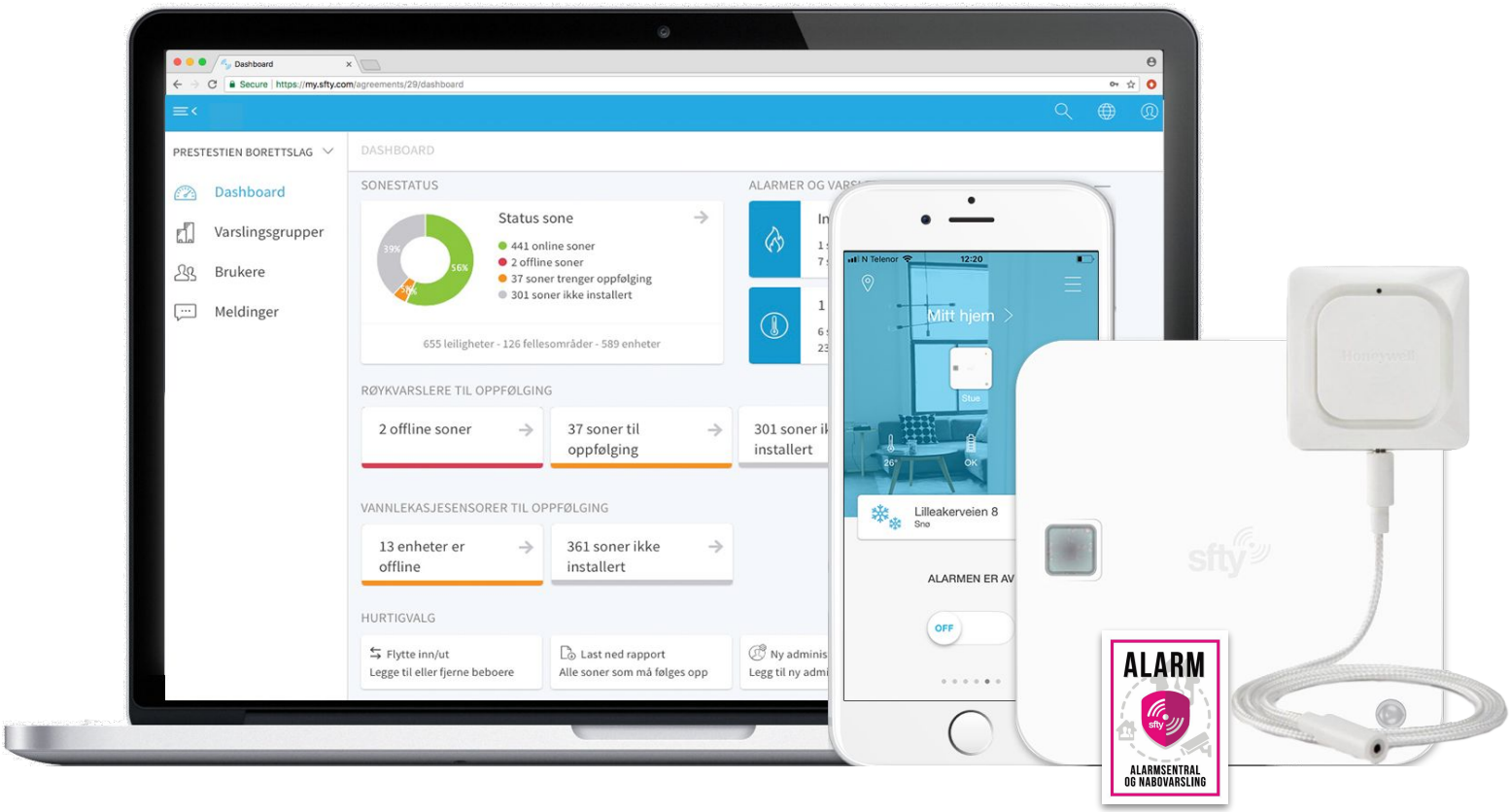


### TRYGGHETSPAKKE for både Styret og Beboere

| | |
|---|---|
| ALLE BEBOERE | - Får trygghet om at naboen har fungerende røykvarsling |
| STYRET | - Vil kunne se at røykvarslere i alle boenheter fungerer. |
| DOKUMENTERER | - Alle hendelser dokumenteres av forsikrings og HMS hensyn |
| ALARMSENTRAL | - Veileder og passer på hver beboer direkte, for å unngå uønskede fellesalarmer |
| FORSINKELSE | - En justerbar alarmforsinkelse mellom naboer minsker antall fellesalarmer. |



Sfty AS, Tel: 40 00 73 89, Org.nr: 999 080 197




# Forventninger og krav til felles varsling

**Styret:**

- Styrets personlige ansvar er å sikre at beboere og fellesområder har fungerende røykvarsling
- Enklere brannvarslingsanlegg som går av for lett og i alle leiligheter samtidig blir fort en plage
- Som en del av styrets HMS ansvaret må alle hendelser (alarmer) løpende dokumenteres
- Uønskede fellesalarmer må unngås, derfor må det være en justerbar alarmforsinkelse mellom naboer, så hver beboer får tid til å lufte ut og fjerne røyk ved mindre uhell på kjøkkenet eller lignende
- En Alarmsentral er også tilknyttet for å både unngå uønskede fellesalarmer og veilede/berolige hver beboer
- Alarmsentralen må ha direkte kontakt med brannvesenet (110)
- Boligmassen må deles opp i alarmsoner per bygning, så fellesalarmer bare eskalerer i denne sonen.
- HMS ansvarlig i styret og vedlikeholdsansvarlig må kunne se en oversiktlig driftsrapport
- Alle boenheter må ha minst én godkjent røykvarsler per 60kvm og per etasje.

**Beboere:**

- Da borettslaget har en sammensatt beboergruppe som fordrer en enkel løsning som passer på beboere og at alle har fungerende røykvarsling.
- Ønsker et trygt bomiljø og må vite at alle naboer har røykvarslere tilknyttet felles varsling
- Må vite at egne røykvarslere fungerer og varsler ved brann.
- Forventer en stabil felles alarmløsning der bare bekreftede alarmer eskalerer til resten av bygningen
- Ved brann trenger beboere god informasjon, så de vet hva som foregår og hvordan de skal forholde seg.

*"Hver femte person er bekymret for at naboene ikke har brannsikret sin bolig"* (Kilde: Norstat)

# TILBUD leiligheter og fellesområder

Prisalternativet under inkluderer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antall bygninger | 3 stk. | Antall leiligheter med 2 Multivarslere | 146 stk. |
| Totalt antall oppganger | 10 stk. | Antall leiligheter med 1 Multivarsler | 0 stk. |
| Totalt antall boenheter | 146 stk. | Antall multivarslere i leiligheter | 292 stk. |
| Antall fellesområder | 26 stk. | Antall multivarslere i fellesområder | 131 stk. |
| Antall GSM rutere | 10 stk. | Antall aksesspunkter (WiFi forsterkere) | 25 stk. |
| Kontraktslengde | 60 måneder | Antall vannlekkasjevarslere i leiligheter | 0 stk. |

| **Standard avtale** | Antall | Kostnad |
|---|---|---|
| Sfty Sense Multivarsler | 423 | 528,750 |
| Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt) | Inkludert | 230,083 |
| Installasjon Sfty enheter | Inkludert | 185,063 |
| Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur | Inkludert | 249,292 |
| Prosjektledelse, Opplæring og ferdigstillelse | Inkludert | 27,410 |
| Oppstartskostnader (inkl. mva) | | 1,220,598 |
| - rabatt | | 151,767 |
| Sum oppstartskostnader (inkl. mva) | | 1,068,831 |
| | | |
| Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva) | | 25,236 |
| - rabatt | | 11,356 |
| Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva) | | 13,880 |

**Vi kan også tilby finansiering; Felles Trygghet som en tjeneste**
Her betaler dere kun en fast månedssum som inkluderer alle komponenter, installasjon, opplæring, support og drift av løsningen. Kostnader relatert til bytte av batterier kommer eventuelt i tillegg.

| | |
|---|---|
| Sum "Trygghet som en tjeneste" for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva) | 33,912 |

## Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter og fellesområder (trappeganger, vaskeri, loft med boder, kjellere med boder, styrerom, hobbyrom, heisrom, fyrrom, sykkelrom og næringslokale)
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel oversikt over hva som virker/ikke virker
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler *(se neste side)*
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

## Annet:

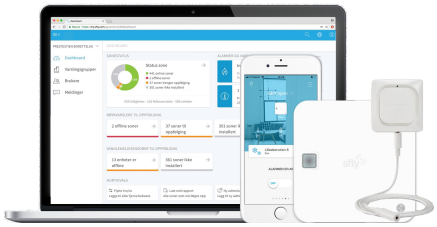
- Priser gjelder for første runde med installasjon, og det må da være tilgang til samtlige leiligheter.
- Det må være tilgjengelig 230v i nærheten av der ruterskap skal stå. Denne 230v tilkoblingen kommer i tillegg.
- Vi forutsetter at alle leiligheter har trådløst WiFi
- Prisen som er markert med grønt er finansieringsløsning hvor alt er inkludert
- Tilbudet er gyldig ut september 2024.

## Besparelser:

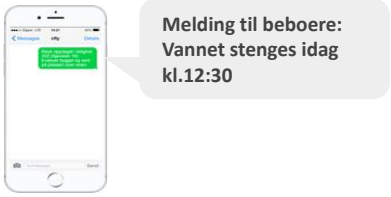
- Årlig kontroll av batterier blir unødvendig, siden løsningen fra Sfty motiverer og instruerer alle beboere til selv å sørge for at enheten fungerer og har batterier.
- Muligheter for bedre kollektiv forsikring for sameiet
- Mulighet for også å koble på felles vannlekkasje varsling i hver boenhet.

*"Brannvern må sees på som en investering, ikke en kostnad"* (Sitat: Rolf Nordberg, Nordvern)

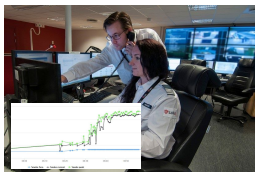
# En løsning for STYRET



- En fremtidsrettet løsning, som holder kontroll på mer enn brannvarsling
- Styret får en egen **kontrollportal** for brannsikkerhet og vannlekkasje
- **HMS: Status** og dokumentasjon på brannsikkerheten og vannlekkasje
- **Meldingsplattform** for viktig informasjon til beboere
- Enklere drift:
    - Løsningen motiverer beboerne til selv å gjøre batteribytte og vedlikehold.
    - Oversikt på boenheter som ikke har byttet batteri og når røykvarslere trenger tilsyn eller vedlikehold.




<u>Overvåket av FG godkjent alarmstasjon</u>
Alarmstasjonen kommuniserer direkte med beboere.
Varsler og informerer brannvesenet om nødvendig.
Alarmstasjonen har systemoversikt og ser røyknivåer per detektor.
Direkte kommunikasjon øker sikkerheten, øker beboernes tiltro til brannvarslingen og minsker antall uønskede alarmer.



# ...Og en løsning for BEBOERE



- Alle leiligheter får installert en eller flere Multivarsler
- Trygghet om at alle naboers røykvarsler fungerer
- Færre uønskede/falske alarmer
- Brann: TilleggsInformasjon og Branninstruks på SMS
- Vann: Blir varslet ved lekkasje i egen leilighet, samt lekkasje i naboers leiligheter.
- Innbrudd: Multivarsleren inkluderer en bevegelsesdetektor til individuelt bruk per boenhet.



Egen “Beboer App” (Valgfritt for de med smart telefon)
- Slå Innbruddsalarm PÅ/AV i app
- Se batterinivå og status for din røykvarsler
- Følg med på temperatur og fuktighet i hjemmet ditt
- Motta meldinger når det er for kaldt på barnerommet
- Trygghetsnettverk: Inviter familie og venner
- Personlig Sikkerhet (Inkluderer *Følg Meg* og *Hjelp Meg* tjeneste)




*“Erfaring viser at 30-40% av sameiets røykvarslere <u>ikke</u> virker/godkjent”* (Kilde: Sfty)

# Hvordan virker det trådløse?

- Alle enheter snakker sammen, på tvers av leiligheter og fellesområder.
- Rapporterer sin status og mottar oppgraderinger via WiFi.
- Sikkerhet i alle ledd. Selv om WiFi skulle være nede og strømmen være borte vil allikevel våre enheter varsle kollektivt med sirener.

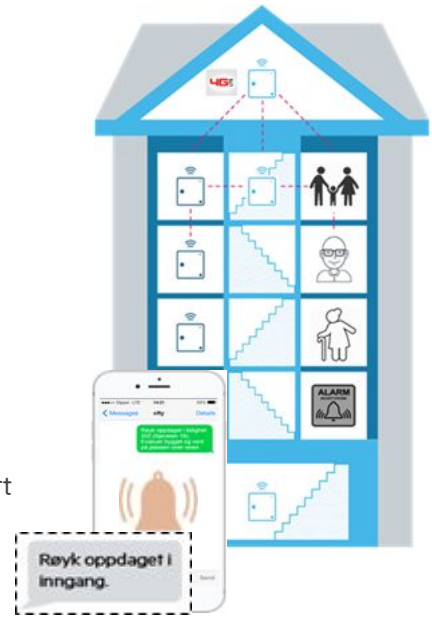
- Enkel montering, der det meste av installasjonen er trådløs

- Systemet vet hvor alle røykvarslere er montert og alle enheter får et unikt navn når den monteres, så de vet i hvilken leilighet den står og hos hvem.

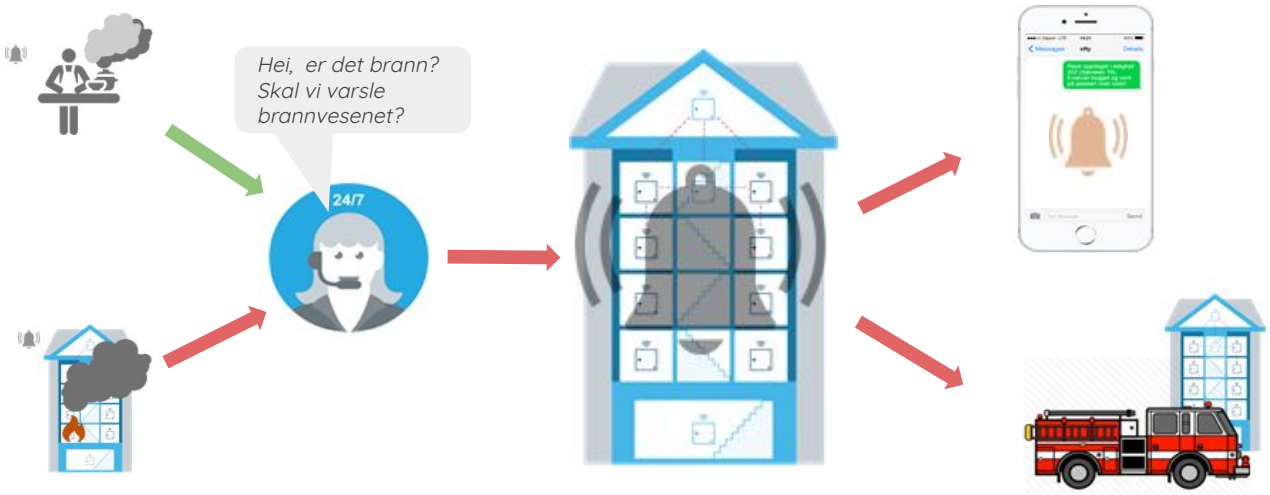
- Automatisk selvtesting av enheter og system hele døgnet, og feilmeldinger listes opp i styrets kontrollportal.

- Bedre varsling: Sirene, Alarmtone på mobilen, SMS og push varsling

- Om boligselskapet har fellesområder settes det opp et eget WiFi basert på 4G i disse områdene. Dette nettverket vil da fungere som reserveløsning om WiFi i leiligheter går ned. Dette gir økt sikkerhet.




# Bedre kommunikasjon ved alle hendelser




Verifisere → Bekrefte → Varsle → Kommunisere

# Hvorfor velge oss?

Sfty er ledende på heldekkende trådløs brann- og vannlekkasjevarsling for boligselskap, kjent for god og rask service med kunden i fokus.
Basert på anbefalinger, redegjørelser og direktiver selger vi våre løsninger til borettslag og sameier som følger byggeforskrifter frem til 2010 da TEK10 krav ble iverksatt, dvs de aller fleste borettslag.

**Trådløs fremtid**
Da vi skulle utvikle vår løsning, tok vi for oss fordeler og ulemper for styrene og beboerne med de forskjellige systemene for felles varsling som var på markedet. Vi så da at trådløs teknologi var mer fremtidsrettet og enklere å montere dvs store besparelser for boligselskapet og derav får flere borettslag og sameier kunne få muligheten til å sikre sine beboere og bygninger uten store inngrep. Ved å gjøre hver røykvarsler litt «smart» kunne vi også gi beboere noen gratis tilleggstjenester (bevegelsessensor, samt temperatur og fuktighetsvarsel).

**Litt teknisk**
Siden vi har basert vår teknologi på trådløs kommunikasjon har vi 2 radioer per røykvarsler (WiFi radio og en intern maskenett/mesh radio) er vi sikre på at enheter plassert i en bygning både snakker med de andre i bygget og til vår skytjeneste.  Om noe er feil rapporteres dette til admin (styreleder) og relevante beboere.  Alle hendelser dokumenteres automatisk mht krav til HMS så styret kan stå for sitt pålagte ansvar.  Alle enheter oppgraderes «over the air» som.

**Fakta og Referanser mht regelverk**
Norconsult v/ Fredrik Randmæl: «V*urdering av regelverk i eksisterende bygninger og sfty*» på oppdrag fra Sfty AS, Datert 2018-10-05 | Side 9 av 14 (Denne rapporten er tilgjengelig ved forespørsel til oss.)
Konklusjon og hva sfty gir utover kravene:
«*For alle boligbygninger oppført før TEK10 trådte i kraft er det FOB som stiller de strengeste kravene til brannvarsling, og det er derfor FOB med veileder som er styrende for hvilke krav som gjelder til brannvarsling/røykvarslere for disse bygningene.*
*Sfty møter alle kravene FOB stiller til røykvarsling i boliger ettersom den både er NS-EN 14604 godkjent og CE merket, gitt at det er prosjektert og utført riktig. Det vil si at det kan benyttes for alle boliger prosjektert før TEK10 trådte i kraft.*»

**Sfty utløser normalt ingen søknadsplikt.**
Plan og Bygg i Oslo, v/ Karin Remark Engebretsen – enhetsleder, datert Desember 2020:
«*Vi har sett nærmere på spørsmålet om søknadsplikt hva gjelder trådløse seriekoblede røykvarslere. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at montering av trådløse seriekoblede røykvarslere på tvers av brannceller ikke er et søknadspliktig tiltak dersom følgende vilkår er oppfylt:*
*a. Installasjonen ikke fysisk bryter med en branncelle*
*b. Røykvarslerne er sertifisert etter NS-EN14604 og/eller ikke omfattes av standarden for brannalarmanlegg (NS3960).*»

**Dårlige råd**
Det er uheldigvis mange brannrådgivere som både driver med rådgivning og tilfeldigvis selger sine egne løsninger. Disse er kjente for å presse kundene til å kjøpe mer komplekse og kablede brannalarm anlegg og blander sammen “krav” til bygningen og “anbefalinger”. Her er det lett for styret å trå feil og ende opp med dyre løsninger det ikke er krav om.



Sfty AS, post@sfty.no, Tel: 40 00 73 89, Org.nr: 999 080 197

# Spørsmål og svar
# til
# felles brannvarsling

**Hvordan er beboernes personopplysninger beskyttet?**

- Ved inngåelse av en avtale med Sfty signeres en databehandleravtale, som gir strenge retningslinjer mht personvern (GDPR) relatert til bruk og behandling av personopplysninger.
- Styret i boligselskapet kan bare se informasjon relatert til felles brannvarsling, dvs om røykvarsleren virker/virker ikke, og om den har svakt batteri.

**Hvilke tjenester er inkludert i abonnementet?**

- I tillegg til en avansert røykvarsler har vår Sfty Sense Multisensor en bevegelsessensor og inneklimasensorer. For å utnytte disse funksjonene må du laste ned vår Sfty APP fra Appstore eller Goggle Play
- I tillegg får du via Sfty App tilgang til personlig trygghetstjenester
- Tilknytning til alarmstasjon for Sfty Sense brannvarsling

**Kan beboere kjøpe ekstra Multivarslere utover de som kjøpes inn av boligselskapet?**

- Ja, disse kan bestilles samlet via styret, og monteres samtidig som den felles installasjonen gjøres.
- Ekstra Multivarslere og ekstra montering faktureres styret, eventuelt hver beboer ihht avtale med styret.

**Vil det umiddelbart pipe hos alle naboer i samme brannsone om røykvarsleren oppdager røyk hos meg?**

- Nei, det vil den ikke. Det er satt en alarmforsinkelse mellom naboer i samme brannsone, og denne er på 3 minutter (Kan endres til 5). Dette for å unngå for mange eskalerte alarmer for ofte. Færre og riktigere alarmer øker beboers tiltro til brannvarslingen.
    - Under denne forsinkelsestiden piper sirenen og ved mindre uhell må beboer lufte ut røyken under denne tiden.
    - Alarmsentralen ringer opp og passer på hver beboer som har utløst en alarm, hovedsakelig for å få en bekreftelse på brann eller ikke før de evt varsler videre til brannvesenet.

**Er det ikke bedre om brannvesenet varsles direkte?**

- Nei, for det er viktig at brannvesenet i størst mulig grad bare rykker ut på bekreftede tilfeller av brann. Det er viktig at brannvesenet er på riktig sted til riktig tid, fremfor å fly rundt på uønskede “falske” alarmer 95% av tiden.  Det er derfor viktig at en Alarmsentral tar jobben med å kontakte beboer, oppnå en bekreftelse på brann eller i motsatt tilfelle assistere beboer så sirenen stopper og alarmen ikke eskalerer til naboer.
- Å unngå unødvendige utrykninger har vi i Sfty sett på som vårt samfunnsansvar, samt at uønskede alarmer og derav utrykninger kan medføre bøter for boligselskapet/beboer.

**Er det mulig å pause/mute røykvarsleren?**

- Ja, ved å trykke på Test/Mute knappen på Multivarsleren vil denne desensitiviseres i 10 min, og tillate litt røyk fra steking evt peisos under denne tiden. En bruker kan trykke på denne knappen før stekeovnen åpnes eller før en ny kubbe legges inn i en vedovn med litt dårlig trekk.

**Kan noen lese av bevegelse, når jeg bruker innbruddsalarmen og innemiljøet i min leilighet?**

- Nei, dette er det bare du som kan se i Sfty app. Derimot sender våre multivarslere ved jevne intervaller informasjon om enhetens batterinivå, kommunikasjonsevne og funksjonalitet til boligselskapets kontrollpanel. Mye på samme måte som at en bil varsler om service eller at en lyspære bør skiftes. På denne måten kan du være trygg på at alle varslere hos naboer i samme brannsone er operative, og vil varsle deg om en ulykke skulle inntreffe.

**Må jeg ha en smarttelefon for at jeg skal kunne benytte løsningen?**

- Nei, våre multivarslere fungerer som en helt ordinær røykvarsler om du ikke har noen mobiltelefon. Dersom du har en enklere type mobiltelefon vil du få informasjon om hendelser (hvor det er gått en brannalarm) på SMS. Og husk at en hendelse vil alltid bli ivaretatt av vår Alarmsentralen.

**Kan jeg benytte innbruddsalarmen når jeg har hund?**

- Ja, du kan stille inn sensorens følsomhet slik at denne ikke slår ut når din hund eller katt beveger seg i leiligheten. Under *Innstillinger* i sfty appen kan du selv velge om du vil ha *Høy, Medium* eller *Lav* følsomhet, og det er anbefalt å velge *Lav* følsomhet når man har kjæledyr hjemme.

**Hvem blir varslet ved innbrudd?**

- Dette er din personlige innbruddsalarm, og om alarmen blir utløst vil valgte personer i ditt Trygghetsnettverk motta varslinger, inkludert deg selv. Under Innstillinger i Sfty appen kan du invitere til ditt eget trygghetsnettverk. Vi anbefaler å invitere venner, familie og gode naboer, som er i nærområdet. Disse personene legges inn i Sfty appen, sammen med ønsket tilgangsnivå. Disse kan være raskere på plass hos deg om noe skulle skje, og oftest raskere enn en vekter fra et alarmselskap.

**Ved innbrudd, slutter alarmen å virke dersom tyven fjerner ett batteri?**

- Nei, innbruddsalarmen sender et signal til skyløsningen før den begynner å pipe. Det er bare sirenen som slutter å pipe når batteriet fjernes. Alarmen utløses ved bevegelse, så du vil få en varsling om bevegelse om det gjelder deg selv eller en uvedkommende

**Må man ha en smarttelefon og Sfty appen for at brannvarslingen skal fungere?**

- Nei, du må ikke ha en smarttelefon selv om vi selvsagt anbefaler dette for å få mest mulig ut av tjenesten. Uten app vil allikevel sirenen pipe, brannvesenet og naboer vil varsles og om du kan motta SMS vil du få informasjon om hvor det er meldt om brann.

**Hvor ofte må batteriene byttes?**

- Batteriene skal ha en ca levetid på 12-16 mnd online og én måned offline som en enkel røykvarsler, men dette kan kortes ned / økes avhengig av bruken av funksjoner som innbruddsalarm.

**Får jeg melding om når batterier bør byttes?**

- Ja, du får melding i app og SMS både når de *bør* byttes og når du *må* bytte dem.

**Må jeg benytte Energizer AA Lithium batterier?**

- Ja, det kan bare benyttes AA Energizer Ultimate Lithium batterier, for disse er de med best levetid og vi Sfty har tilpasset løsningen disse batteriene. Lithium batteriproduksjon forbundet med AA batterier har Energizer kommet lengst med, og vi har testet alle ledende batteriprodusentene. Ingen kom i nærheten av levetiden til Energizer.

**Hva skjer om alarmen går under matlaging eller ved litt peisos, varsler det alle naboer umiddelbart?**

- Ved en uønsket (falsk) alarm har du ca 3 minutter (eskaleringstid) på å lufte ut uønsket røyk før naboer blir varslet. Du vil også bli oppringt av Alarmsentralen, og du vil da kunne bekrefte overfor dem at det ikke er fare for brann.

**Hvor lang tid tar det før vi får beskjed om å evakuere?**

- Etter forsinkelsestiden for alarm mellom boenheter (ca 3min) vil alarmen eskalerer fra én boenhet til de andre i samme brannsone. Alle beboere varsles med sirene og brannvesen blir varslet av Alarmsentralen umiddelbart.
- Beboere blir også informert via app og sms på hvor det er rapportert brann, de vil motta en branninstruks og informasjon om møteplass.

**Hva skjer om alarmen går og jeg ikke er hjemme?**

- Du blir oppringt av vaktsentralen som dermed får bekreftelse på at ingen er hjemme. Alarmsentralen eskalerer umiddelbart alarmen, som ved en bekreftet brann.

**Er det Sfty sin egen Alarmsentralen?**

- Nei, Alarmsentraler er oftest samlokalisert, og det er profesjonelle operatører som er underlagt konfidensialitetsavtaler og med sikkerhetsklareringer i henhold til norske og internasjonale forskrifter.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.11.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.11.24
**Selskapsnummer:** 593 **Selskapsnavn:** MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Cathrine Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Silje Aune og Aida Zulic er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Tilbud på røykvarslingsanlegg fra Sfty AS**

Generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag vedtar å akseptere tilbudet fra Sfty om installasjon av røykvarslere og vannsikring i hver leilighet og fellesarealer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Sfty og gjennomføre installasjonen i henhold til tilbudet.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Beplanting av uteområdet ved Akerselva**

Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å bruke inntil kr 350 000,- av oppsparte midler på prosjektet.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Gatekunst på veggen ved Fomoto mot Akerselven**

Styret får fullmakt til å søke om å ha et kunstverk på veggen, og blir enige med kunstneren om pris og motiv innenfor rammen.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 593
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 20:00 og lukker 11. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/593

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Fysisk møte mandag 5. mai kl. 18 på Sagene Skole deretter digital avstemming i etterkant.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre bruk av fellesarealene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at styreleder Cathrine Karlsen er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Cathrine Karlsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 - korrigert.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000. Dette fordeles på styremedlemmene, styreleder har en egen avtale for sitt honorar.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

---

Sak 6

## Endre bruk av fellesarealene

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at de små matbodene som er merket med gult rives slik at fellesarealene kan utnyttes bedre og til andre formål. Alle har i dag boder i kjeller og på loft, men det er behov for mer areal til sykkelparkering innendørs.

Vedtaket om endring av bruk og ombygging av fellesarealene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene jfr. borettslagsloven §8-9.

**Styrets innstilling**

Styret mener at borettslaget har behov for areal i kjelleren til sykkelparkering, og ber generalforsamlingen beslutte om matbodene kan rives og om arealet kan bygges om.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å endre bruken av fellesarealene, som innebærer å rive matbodene og etablere sykkelparkering innendørs.

### Vedlegg

3. plantegning kjeller langblokka.docx.pdf

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Det skal velges en styreleder, et styremedlem og to varamedlemmer.

Cathrine Karlsen er ekstern styreleder og har vært det i en periode på 2 år. Det legges ved en avtale under valg av leder som generalforsamlingen må vedta for en ny periode.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Karlsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Rønning Myklebust

  Jeg er 28 år gammel og sammen med min samboer eier jeg en liten brun dachshund. Vi har bodd i Oslo i 8 år, hvor det siste halvannet året har vært i dette borettslaget. Jeg er en problemløser, relativt aktiv og en ivrig diskgolf'er.

  Jeg er utdannet Dataelektroniker fra Sjøkrigsskolen og Dataingeniør fra OsloMet. Denne kompetansen vil styrke styret i den daglige driften som omhandler svak-strøm (internett, brannalarm-system, automatiske dører, EL-installasjoner) og kontrollere at eksterne aktører leverer etter forventningene.

  Jeg har sittet i styret som varamedlem i 1 år, og om jeg blir valgt inn som styremedlem kan jeg blant annet tilby å ta ansvar for internettet for hele bygget. Det vil si at jeg kan hjelpe til med anbefaling av løsninger basert på hver enkelt leilighet, etter behov.

  Etter å ha hørt noen beboeres ønske om oppstart av månedsbrev igjen, kan jeg ta ansvar for å få det i gang igjen og regelmessig informere beboere som ønsker å få informasjon tilsendt.

  Jeg er handy, nøye og kan fikse div i borettslaget, samt hjelpe Andy med kjeller prosjektene og generelt vedlikehold.

- Emma Campbell

  Jeg heter Emma, er 30 år og har bodd i Møllebakken Borettslag sammen med min samboer siden september. Jeg arbeider som Leder av kostymeavdelingen på Folketeateret. Jeg har masse overskudd og vil at borettslaget vårt skal være så hyggelig og inkluderende som mulig. Jeg ønsker derfor å kunne bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emma Campbell.

  Emma stiller som Vara dersom hun ikke blir valgt som styremedlem
- Silje Aune

**Vedlegg**

1. Avtale for ekstern styreleder Møllebakken Brl.pdf

# Styrets årsrapport

### Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget benytter HMS-løsningen som OBOS tilbyr i styrerommet, og systemet tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

### Styrets arbeid

Styret har hatt styremøte hver måned gjennom perioden. Andelseiere har hatt mulighet til å komme innom på styremøtene for å bestille nøkler eller stille spørsmål til styret. Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i november.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

### Brannvarslingsanlegg og oppfølging av tiltak for å øke brannsikkerheten

Tidligere år har det vært en gjennomgang av hele bygget, og en rapport fra Firesafe ble innhentet. Flere anbefalte tiltak for å sikre borettslaget bedre har blitt gjennomført. Styret har jobbet videre med saken etter generalforsamlingen og innhentet vurdering fra en ekstern konsulent i Norconsult.

Styret innhentet flere tilbud på røykvarslingsanlegg som er koblet sammen i hele borettslaget. Basert på pris og digital løsning valgte styret å fremme avtalen med Sfty for en ekstraordinær generalforsamling. Avtalen ble vedtatt, og det nye systemet ble installert i løpet av februar og mars. Det anbefales at alle eiere laster ned appen for å ha oversikt over egen bolig og motta eventuelle feilmeldinger på røyk- og vannlekkasjevarsleren.

Det er ingen pålegg om tiltak i borettslaget, men det er en viktig del av HMS-ansvaret til styret, og et røykvarslingsanlegg er en god og trygg investering for et boligbygg i Oslo sentrum. Det er viktig at alle sørger for å ha et godkjent brannslukningsapparat i sin leilighet og er kjent med rømningsveiene.

### Ny forretningsfører og bruk av Vibbo for informasjon om borettslaget

Borettslaget fikk OBOS som ny forretningsfører fra 1. april 2024. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på Vibbo for kommunikasjon med styret, samt for å etablere grupper eller låne ut ting til naboer. Her finnes det også nyttig informasjon om felleskostnader, vedlikehold, innkalling til generalforsamlinger, nyheter fra styret og opplysninger om egen bolig.

### Oppgradering av uteområdet med planter langs vegg og fjerning av tagging

Styret har bestilt en hekk langs fasaden i henhold til tilbud og kostnadsrammen som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling. Dette for å sikre veggene mot tagging og redusere kostnader for å dekke over dette hvert år. Nye utebenker ble kjøpt inn, og kommunen har planlagt å ruste opp lekeplassen og sitt uteområde.

### Annet vedlikehold

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter. Det er utført service på heisene, felles rør og fjernvarmeanlegget, samt på låser og dører. Hobbyrommene er rustet opp slik at de kan være til bruk for beboerne.

Det er fortsatt viktig å ha fokus på vedlikehold for å sikre en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holde kostnadene nede på lang sikt. Styret følger vedlikeholdsplanen som er utarbeidet for borettslaget med de tiltak som ligger i denne. Det er arrangert og gjennomført dugnader, samt invitert til julegløgg med bålpanne. Borettslaget fikk også en maskot i form av en sosial liten høne i en periode, noe som ble et hyggelig tilskudd i borettslaget.

## Økonomi

I hovedsak vises det til regnskap og budsjett i innkallingen til generalforsamling, men styret ønsker også her i årsmeldingen å si noe overordnet om borettslagets økonomi.

Resultatet viser et overskudd på kr 3 803 241,-, hvorav kr 2 977 018 går til å betale avdrag på fellesgjelden. Endringen i disponible midler på kr 929 182,- gir et mer riktig bilde av resultatet for 2024.

Borettslagets økonomi og likviditet er etter styrets vurdering god. Styret jobber løpende med å holde øvrige kostnader nede, eksempelvis ved tilbudsinnhenting og gjennomgang av leverandøravtaler. Bytte av forretningsfører fra 1. april gir en besparelse på ca. kr 80 000,- per år. Renten ble reforhandlet, men har likevel økt betydelig de siste årene. Det er en god rente på Nibor Spareavtale gjennom Obos med ca. 5 % rente for oppsparte midler. Dette gir ekstra renteinntekter til borettslaget.

Prisstigningen er betydelig for enkelte av kostnadene i borettslaget. Styret viser særskilt til økningene i kommunale avgifter som øker med 11,37 % og forsikringspolisen med 7 %.

Borettslaget har en IN-avtale for det minste lånet i Handelsbanken gjennom OBOS som er borettslagets forretningsfører. Det betyr at hvis andelseier ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden, tar man kontakt med OBOS for å få informasjon om kostnaden og tidspunkt for innfrielse.

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **6 257 913** | **5 912 768** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 803 241 | 3 302 712 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 57 752 | 62 697 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -2 977 018 | -2 999 648 |
| Overføring til EK - prinsippendring IN | | 45 207 | -20 618 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **929 182** | **345 145** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **7 187 096** | **6 257 913** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 7 365 389 | 6 679 495 |
| Kortsiktig gjeld | -178 293 | -421 582 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **7 187 096** | **6 257 913** |

**MØLLEBAKKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 983 816 223, KUNDENR. 593**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 86 154 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 038 497 | 9 882 235 | 0 | 10 499 000 |
| Andre inntekter | 3 | 153 538 | 489 249 | 0 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **10 278 189** | **10 371 484** | **0** | **10 519 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -54 465 | -55 697 | 0 | -56 400 |
| Styrehonorar | 5 | -404 600 | -393 100 | 0 | -400 000 |
| Avskrivninger | 15 | -57 752 | -62 697 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | | 0 | -11 400 | 0 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -182 956 | -238 921 | 0 | -168 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -4 891 | -293 879 | 0 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -395 536 | -861 466 | 0 | -2 355 000 |
| Forsikringer | | -506 377 | -472 959 | 0 | -610 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 136 043 | -979 881 | 0 | -1 290 000 |
| Energi/fyring | 9 | -1 091 273 | -1 190 513 | 0 | -1 280 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -206 353 | -194 246 | 0 | -221 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -680 609 | -581 764 | 0 | -649 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 720 856** | **-5 336 522** | **0** | **-7 091 400** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **5 557 333** | **5 034 962** | **0** | **3 427 600** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **5 557 333** | **5 034 962** | **0** | **3 427 600** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 295 261 | 202 247 | 0 | 100 000 |
| Finanskostnader | 12 | -2 049 353 | -1 934 496 | 0 | -1 833 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 754 093** | **-1 732 250** | **0** | **-1 733 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **3 803 241** | **3 302 712** | **0** | **1 694 600** |

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 3 803 241

**MØLLEBAKKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 983 816 223, KUNDENR. 593**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 69 530 935 | 77 256 595 |
| Tomt | | 7 725 660 | 0 |
| Leiligheter/lokaler | 14 | 176 565 | 0 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 317 020 | 374 773 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **77 750 180** | **77 631 368** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 21 293 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 17 612 | 146 268 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 71 595 | 11 849 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 574 828 | 0 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 11 438 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 509 383 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 6 180 532 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 6 500 085 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **7 365 389** | **6 679 495** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **85 115 569** | **84 310 863** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 146 * 100 | | 14 600 | 14 600 |
| Opptjent egenkapital | 17 | 26 809 864 | 22 784 855 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **26 824 464** | **22 799 455** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 34 862 812 | 37 839 829 |
| Borettsinnskudd | 19 | 23 250 000 | 23 250 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **58 112 812** | **61 089 829** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 23 187 |
| Leverandørgjeld | | 6 564 | 169 695 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 13 313 | 10 732 |
| Påløpte renter | | 10 648 | 11 175 |
| Påløpte kostnader | | 147 767 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 206 793 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **178 293** | **421 582** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **85 115 569** | **84 310 863** |
| Pantstillelse | 21 | 88 950 000 | 62 974 701 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Møllebakken Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Cathrine Karlsen | Silje Aune | Andrew Joseph Sellers |
| Ingrid Madland | Aida Zulic | |

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**PRINSIPPENDRING IN-LÅN**
Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.
Fra 2024 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 550 614 |
| Kapitalkostnader | 2 924 517 |
| Kapitalkostnader IN-lån (før ny avtale) | 663 605 |
| Felleskostnader innkrevet av tidl FF | 2 514 816 |
| TV/internett | 147 465 |
| Lokaler | 120 528 |
| Leie | 117 990 |
| Dugnad | 98 775 |
| Felleskostnader | 16 222 |
| Ekstra kjellerbod | 8 145 |
| Refusjon felleskostnader (dugnad) | -47 700 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 82 663 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 3 491 |
| Overført til kapitalkostnader | -86 154 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **10 114 977** |

**Note: 2**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | -35 844 |
| Kapitalkostnader | -29 532 |
| Kapitalkostnader IN-lån (før ny avtale) | -8 437 |
| Felleskostnader (tidl FF) | -1 000 |
| Dugnad | -900 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | -767 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **10 038 497** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Vaskeripenger | 17 250 |
| Annen leieinntekt | 38 730 |
| Antenneleie Telenor | 68 104 |
| IN - nedskriving fellesgjeld (tidl FF) | 27 529 |
| Nøkler | 1 400 |
| Skilt | 525 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **153 538** |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -54 465 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-54 465** |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 404 600.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 216, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 101 |
| Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten | -2 790 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-4 891** |

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -64 310 |
| Drift/vedlikehold VVS | -56 973 |
| Drift/vedlikehold elektro | -6 664 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -123 788 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -79 639 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -4 964 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -17 464 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -7 571 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -24 594 |
| Egenandel forsikring | -4 000 |
| Kostnader dugnader | -5 570 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-395 536** |

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -513 505 |
| Renovasjonsavgift | -339 144 |
| Kommunale avgifter | -283 394 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 136 043** |

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -50 713 |
| Fjernvarme | -1 040 560 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 091 273** |

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 134 |
| Container | -32 410 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -25 529 |
| Verktøy og redskaper | -4 367 |
| Driftsmateriell | -62 130 |
| Lyspærer og sikringer | -10 462 |
| Vaktmestertjenester | -121 308 |
| Renhold ved firmaer | -256 335 |
| Snørydding | -131 410 |
| Andre fremmede tjenester | -8 356 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 216 |
| Andre kontorkostnader | -20 327 |

| | |
|---|---|
| Bank- og kortgebyr | -2 672 |
| Velferdskostnader | -2 953 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-680 609** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 584 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 189 915 |
| Renter bank | 97 762 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **295 261** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -361 890 |
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -1 686 335 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 128 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 049 353** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 77 256 595 |
| Overført tomt | -7 725 660 |
| **SUM BYGNINGER** | **69 530 935** |

Gnr.225/bnr.227
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**LEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| Leilighet i eget eie - nr 107 | 176 565 |
| **SUM LEILIGHETER** | **176 565** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2015 | 530 911 | |
| Avskrevet tidligere | -312 647 | |
| Avskrevet i år | -35 394 | |
| | | 182 870 |
| Sykkelbod | | |
| Tilgang 2015 | 335 375 | |
| Avskrevet tidligere | -178 866 | |
| Avskrevet i år | -22 358 | |
| | | 134 150 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **317 020** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-57 752** |

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN | 3 491 |
| Antenneleie Telenor - avsatt | 68 104 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **71 595** |

**NOTE: 17**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 25 398 052 |
| Leilighet i eget eie overført anleggsmidler | 176 565 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 884 872 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 45 207 |
| Reduksjon EK fra IN | -694 832 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **26 809 864** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,39 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2019 | -41 592 433 | |
| Nedbetalt tidligere | 12 610 252 | |
| Nedbetalt i år | 2 387 048 | |
| | | -26 595 133 |
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 18 år. | | |
| Opprinnelig, 2018 | -14 848 369 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 105 848 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 544 763 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 884 872 | |
| Nedbetalt i år, IN | 45 207 | |
| | | -8 267 679 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-34 862 812** |

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig | -23 250 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-23 250 000** |

**NOTE: 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -11 438 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 875 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-13 313** |

**NOTE: 21**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 23 250 000 |
| Pantelån | 34 862 812 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 1 235 247 |
| **TOTALT** | **59 348 059** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 69 530 935 |
| Tomt | 7 725 660 |
| **TOTALT** | **77 256 595** |

# OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

**Rosenholm Campus**
**Rosenholmveien 25**
**1414 Trollåsen**
**Tlf.nr.917 38 645**
**otterstadsrevisjonskontor@gmail.com**
**Org.nr. 913 841 123**
https://www.otterstadrevisjon.no/

Til generalforsamlingen i Møllebakken Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

***Konklusjon***
Vi har revidert Møllebakken Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 803 241,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

***Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet***
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som

vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

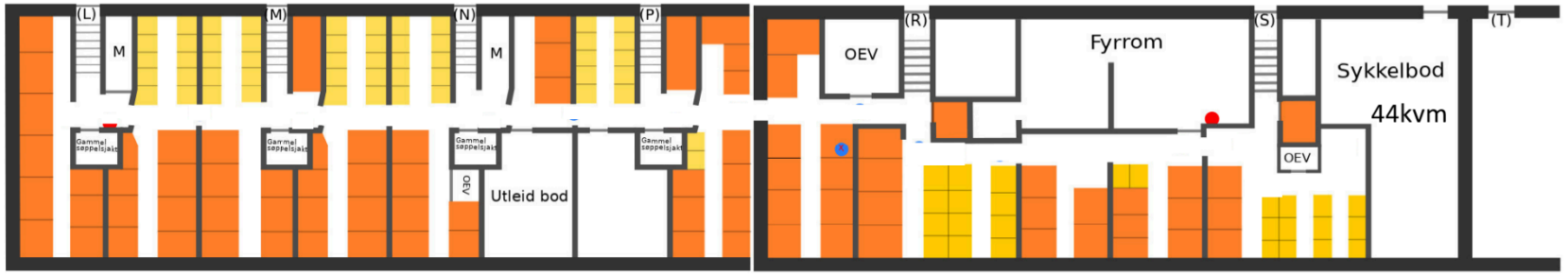
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 23.04.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

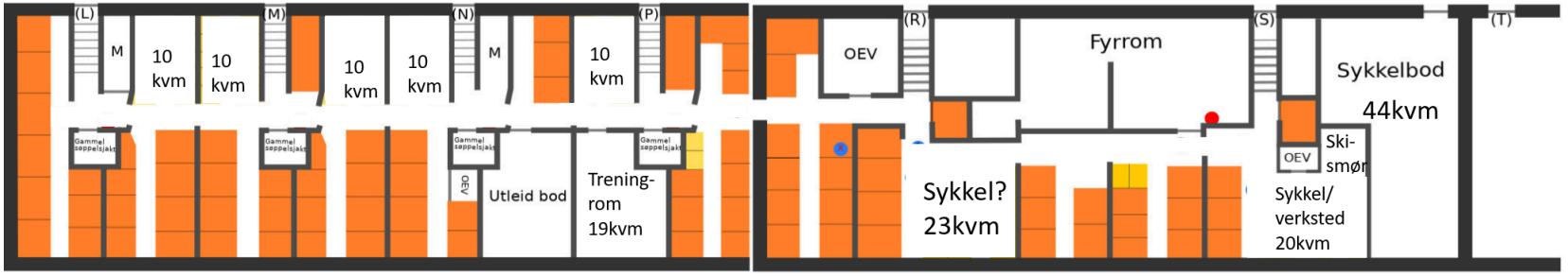


Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

**Plantegning per i dag.** De gule områdene er «matboder», en liten bod med hylle. Hvis vi river ute disse, kan vi lage forskjellig fellesarealer, uten at folk mister noe av bodarealet som er et minstekrav for hver leilighet. Hver beboer vil fortsatt disponere en middels stor bod i kjeller og en middels stor bod på loftet.




**Proposal for ny plantegning**. Matboder er fjernet og fellesarealer viser hvor mange kvm vi kan bruke til andre formål



Andre fellesarealer vi disponere i dag er –

- Vaskeri (kjeller G) = 20kvm
- Sykkelbod under terrassen = 34kvm
- Hobbyrom kjeller H = 44kvm
- Hobbyrom kjeller K = 23kvm
- Oppvarmet sykkelbod oppgang T = 44kvm

**Styret foreslår** to nye arealer (kjeller R og S) med sykkelparkering/parkering av babyvogner. I tillegg kan vi lage sykkelverksted ved siden av smørebod for ski.

Da er det 5 områder igjen, 10 kvm hver – i kjeller mellom L og P som kanskje kan leies ut eller brukes til andre formål.

# Avtale ekstern styreleder

Mellom Møllebakken Borettslag org. nr. 983 816 223 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

## 1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Møllebakken Borettslag for en periode fra ordinær generalforsamling mai 2025 til ordinær generalforsamling i 2027. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

## 2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv. Det påløper ingen ekstraordinære kostnader.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

## 3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

## 4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder **kr 14 000,- pr mnd.** Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned.

Oslo, _____

_____ _____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 1 Cathrine Karlsen

_____

Møllebakken Borettslag, styremedlem 2

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
**Selskapsnummer:** 593 **Selskapsnavn:** MØLLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Cathrine Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Emma Campbell og Ingrid Madland velges til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Endre bruk av fellesarealene**

Generalforsamlingen beslutter å endre bruken av fellesarealene, som innebærer å rive matbodene og etablere sykkelparkering innendørs.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Cathrine Karlsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Christian Rønning Myklebust

☐ Emma Campbell

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Emma Campbell.

☐ Silje Aune

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: sandakerveien 10n, 0473 oslo (h0301) #310684 . Vår ref.: 0593-1-091 Dato: 01.10.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Møllebakken Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 983816223 |
| Andelseier: | Barkost, Ellen Lødrup |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 091 |
| Adresse: | Sandakerveien 10 N, 0473 OSLO |
| Andelsnummer: | 91 |
| Gnr. | 225 |
| Bnr. | 227 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 134 702,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP5670107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslagene. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor tilleggsfakturert dersom det tilfalles eiendomsskatt på andelen. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling. (dersom kravet før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar). Borettslaget eier tre andelsleiligheter og et næringslokale som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld. Boligselskapet har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår. Det gis ingen refusjon ved eierskifte. Bruk av fellesvaskeri faktureres med kr 250 pr. måned til de som er tilknyttet ordningen. Borettslaget har et IN i Handelsbanken (8398.71.75926) hvor det er mulig å innfri mars og september. Første gang i mars 2025. Felles fyring/varmt tappevann, fjernvarme uten måler/avregning (går etter brøk).

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987175926 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,34% |
| Restsaldo | 7 862 004,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2036 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987181225 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,34% |
| Restsaldo | 24 718 107,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2033 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 048,44,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 8398717592; IN lån 1 - Akonto renter | 247,59 | |
| Lån nr: 8398717592; IN lån 1 - Akonto avdrag | 335,85 | |
| Lån 8398.71.81225 | 1 878,00 | |
| Dugnad | 75,00 | |
| Felleskostnader | 2 394,00 | |
| Tv/bredbånd | 118,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 724,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 14 499,- |
| Annen formue: | 70 583,- |
| Gjeld: | 214 325,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987175926 |
| Restsaldo: | 56 257,39 |
| Kapitalkostnader: | 1 720,65 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987181225 |
| Restsaldo: | 143 213,64 |
| Kapitalkostnader: | 5 668,98 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199 471,03,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Karlsen, e-post:mollebakkenbrl@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# Utskrift borettslagsandeler

**Andelsnummer 91 i MØLLEBAKKEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 983816223**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 06.10.2025 kl. 13.20 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.10.2025 kl. 13.17 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/211990-1/201 23.11.2016 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 2 950 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BARKOST ELLEN LØDRUP
FØDT: 03.06.1990 IDEELL: 1/1

## HEFTELSER

### Heftelser i eiendomsrett:

2016/211992-1/201 23.11.2016 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 2 600 000
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

## OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159697-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 225, Bruksnummer 227 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 06.10.2025 kl. 13.20 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 06.10.2025 kl. 13.17 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/8831-1/105 08.02.2002 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 75 370 000
Omsetningstype: Fritt salg
**MØLLEBAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR: 983 816 223

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1936/402422-1/105 27.03.1936 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/404505-1/105 22.07.1937 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1937/404506-1/105 22.07.1937 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1937/404507-1/105 22.07.1937 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser

1950/408161-1/105 14.06.1950 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2002/8831-2/105 08.02.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver Oslo kommune
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2002/27475-1/105 29.04.2002 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 23 250 000
Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL
LØPENR: 5979328
Prioritet etter nåværende og fremtidige lån til Den Norske
Stats Husbank

2009/514118-1/200 13.07.2009 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2009/281625-1

2009/514118-2/200 13.07.2009 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2009/281634-1

2010/101096-1/200 09.02.2010 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2010/51354-1

2018/516008-1/200 07.03.2018 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/419638-1

2018/516008-2/200 07.03.2018 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/421783-1

2016/574666-1/200 24.06.2016 **BRUKSRETT**
Rettighetshaver: SAMEIET SANDAKERVEIEN 10 B
ORG.NR: 982 202 388
Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom

2018/419638-1/200 08.02.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 41 300 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2018/421783-1/200 09.02.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 21 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2018/1721548-1/200 20.12.2018 15:24 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 400 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3047017-1/200 18.09.2020 13:11 ** MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1935/901120-2/105 29.10.1935 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 225

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
SANDAKERVEIEN 10N

Dato: 01.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520081
8786375

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 227

Vi viser til bestilling av 20251001 for SANDAKERVEIEN 10N.

## GNR. 225 BNR. 227

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1935.

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

## 4653 m²

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

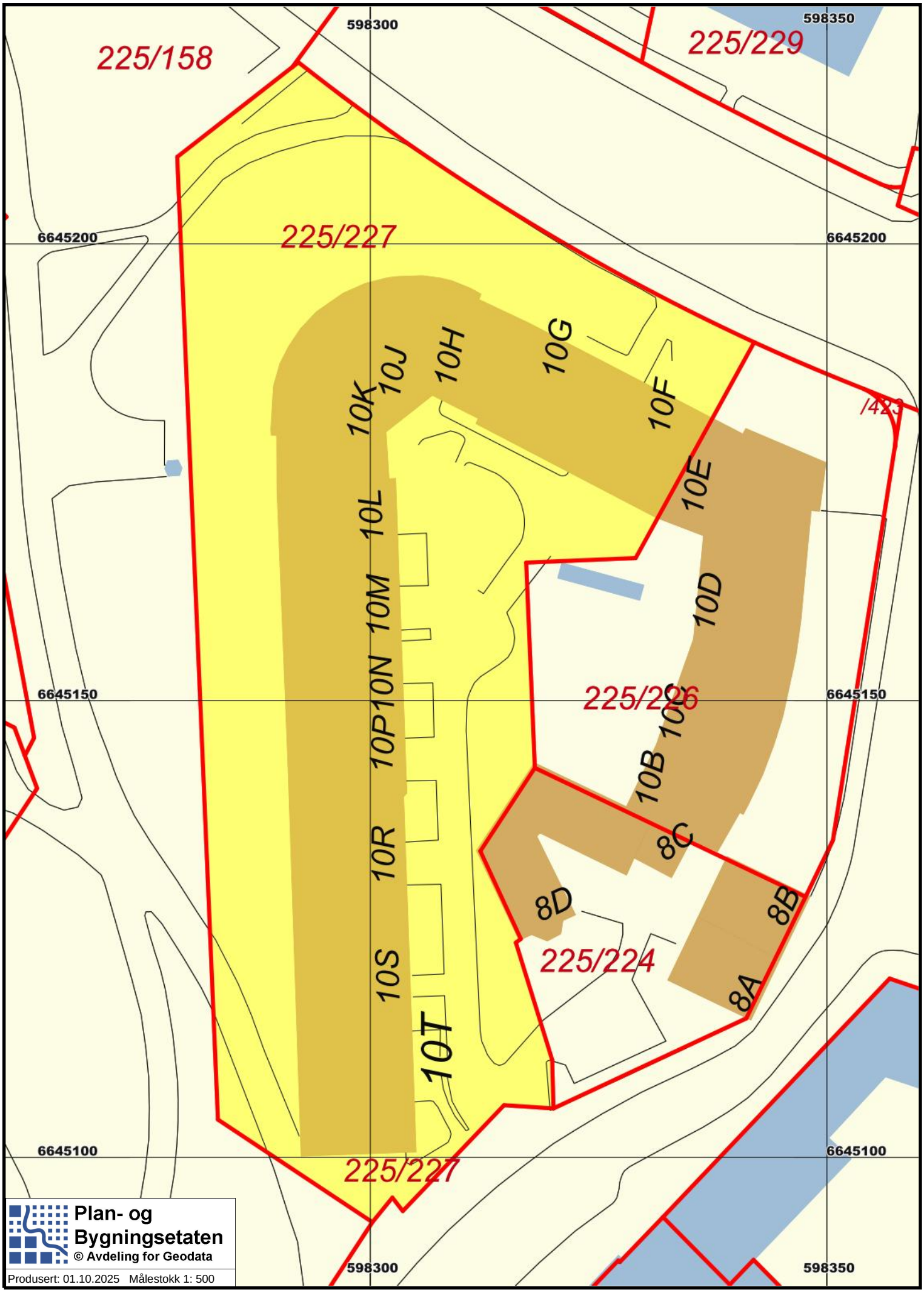
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

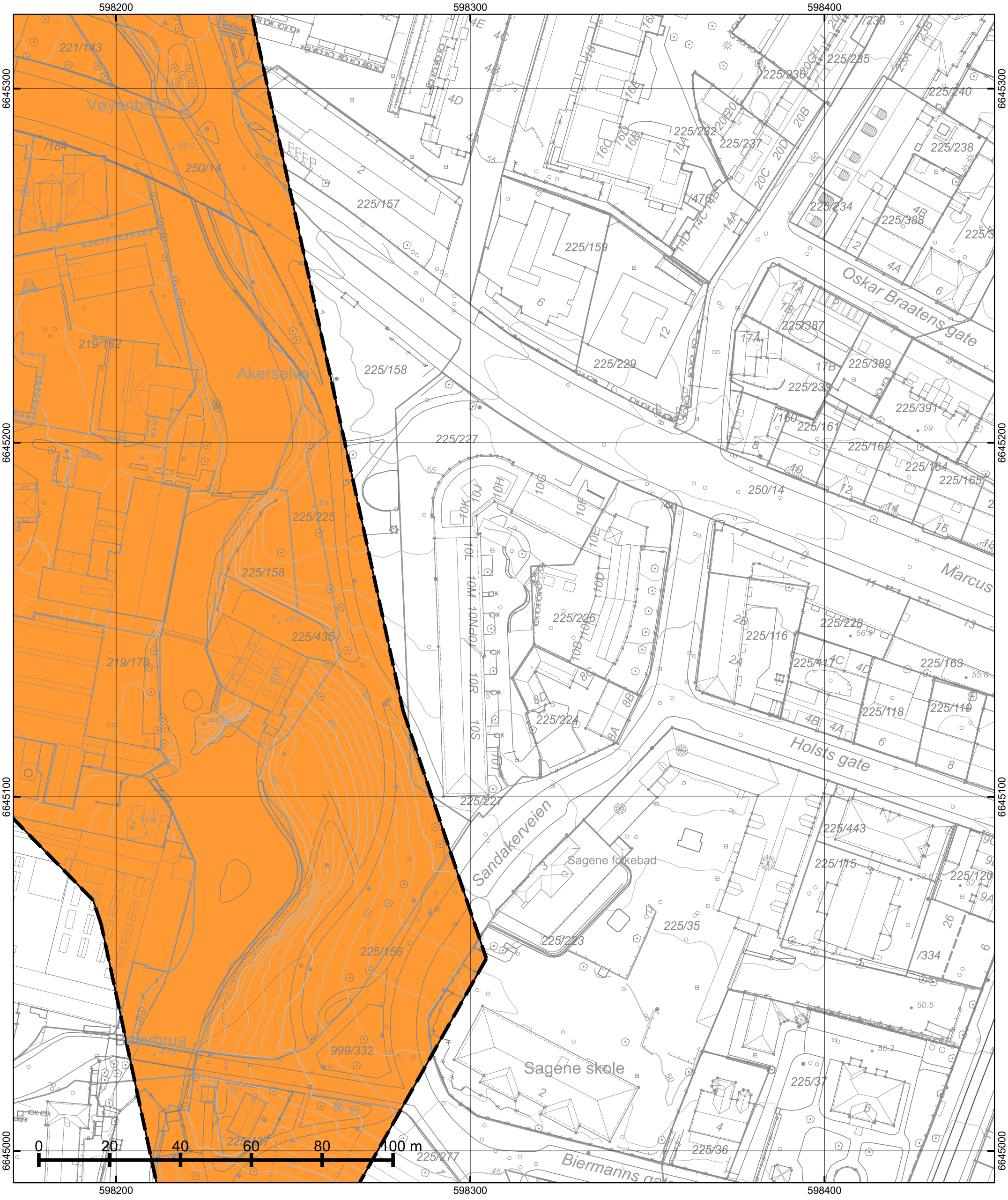
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 01.10.2025 Målestokk 1: 500




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

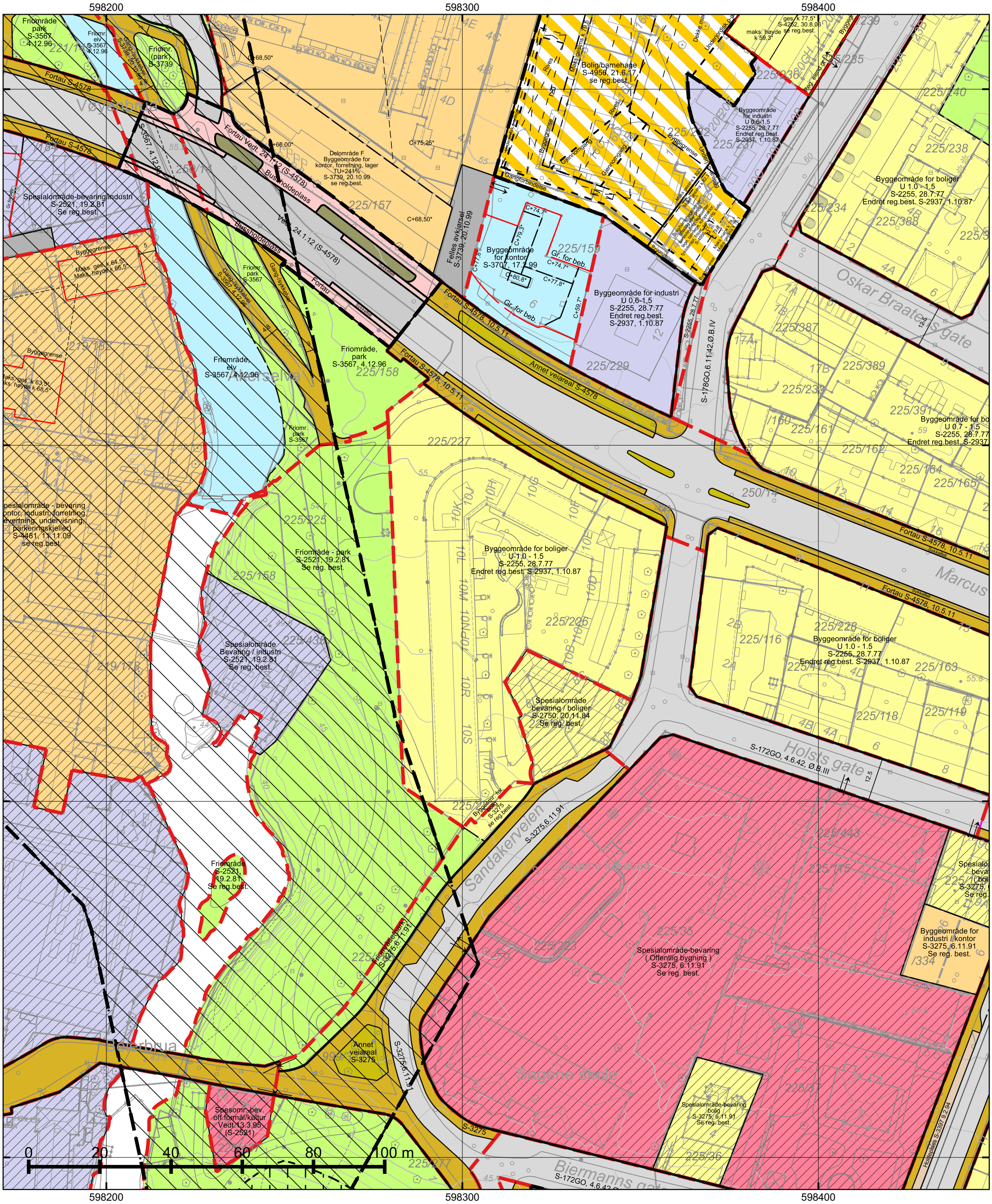
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 148062/ 86520081
Adresse: Sandakerveien 10
Gnr/Bnr: 225/227
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 148062/ 86520081
Adresse: Sandakerveien 10
Gnr/Bnr: 225/227
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

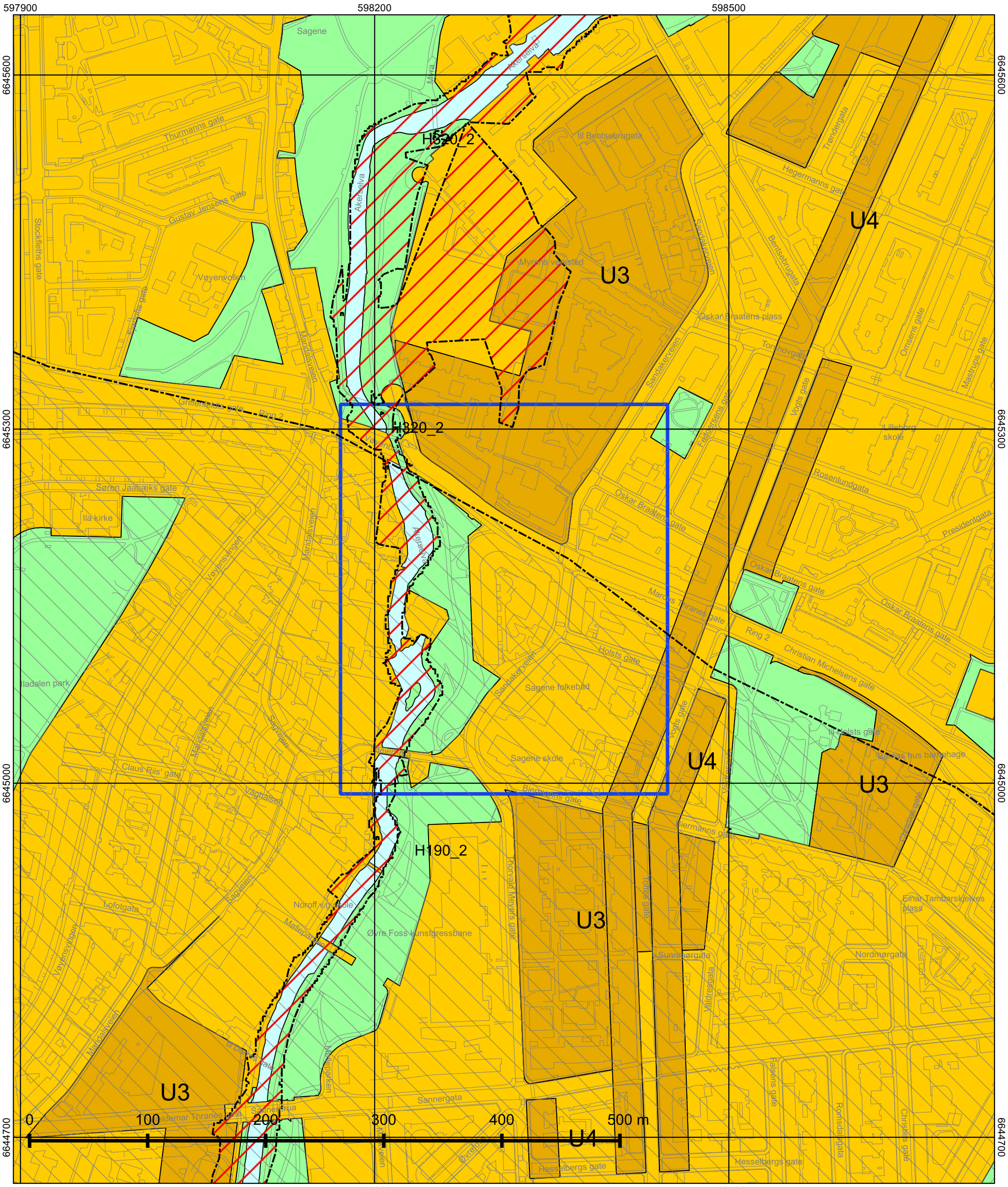
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148062/86520081
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
03.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 983 816 223 Andelsnr 91

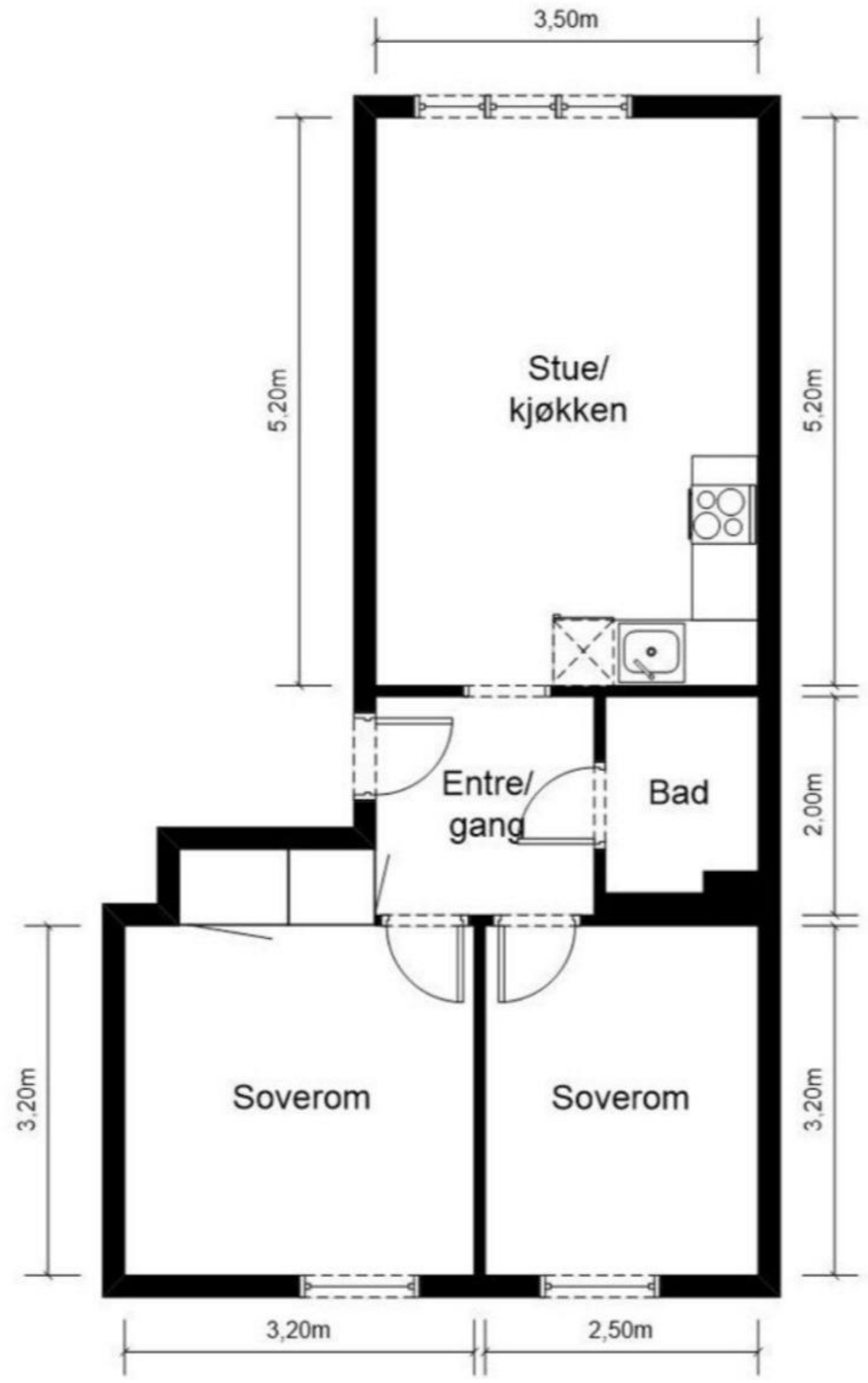
**Eiendommens adresse:**

Sandakerveien 10N, 0473 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 953 413 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 813 652 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert




Alternativ planløsning

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 203825 |
| Leveransetype: | Plantegninger ( Leilighet 3. Etg ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 06.10.2025 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | SANDAKERVEIEN 10N |
| Postadresse: | 0473 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-225/227 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203825

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 203825 |
| Leveransetype: | Ferdigattest |
| Dokumentene er kontrollert: | 06.10.2025 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | SANDAKERVEIEN 10N |
| Postadresse: | 0473 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-225/227 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203825

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Teknisk fagavdeling

Metro Rørleggerservice AS
P.b. 183
1332 ØSTERÅS

Dato: 7 AUG. 2008

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200802481-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 10F | Eiendom: | 225/227 |
| Tiltakshaver: | Mona Mauseth Evensen | Adresse: | Sandakerveien 10 F, 0473 OSLO |
| Søker: | Metro Rørleggerservice AS | Adresse: | P.b. 183, 1332 ØSTERÅS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, ~~vann~~ og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Mona Mauseth Evensen, Sandakerveien 10 F, 0473 OSLO, monaeve@gmail.com

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkdesign Kari M. Borgen
Huldertjernvegen 39 B
2070 RÅHOLT

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 15.04.2021 |
|---|---|---|---|
| | 202100252 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | John Philip Santillan | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SANDAKERVEIEN 10K | Eiendom: | 225/22 |
| Tiltakshaver: | Alvilde Jerpseth | Søker: | ARKDESIGN KARI M. BORGEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Sandakerveien 10 K – H0201 og H0101

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bryting av brannskille, branntetting, etablering av nytt røropplegg avløp. Det skal kjerneborres i støpt dekke mellom leiligheter i 2.etg og 1.etg og videre ned til kjeller, og rørgjennomføring i forbindelse med flytting av kjøkken i to leiligheter med bolignummer H0201 og H0101 i Sandakerveien 10K, mottatt 14.04.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

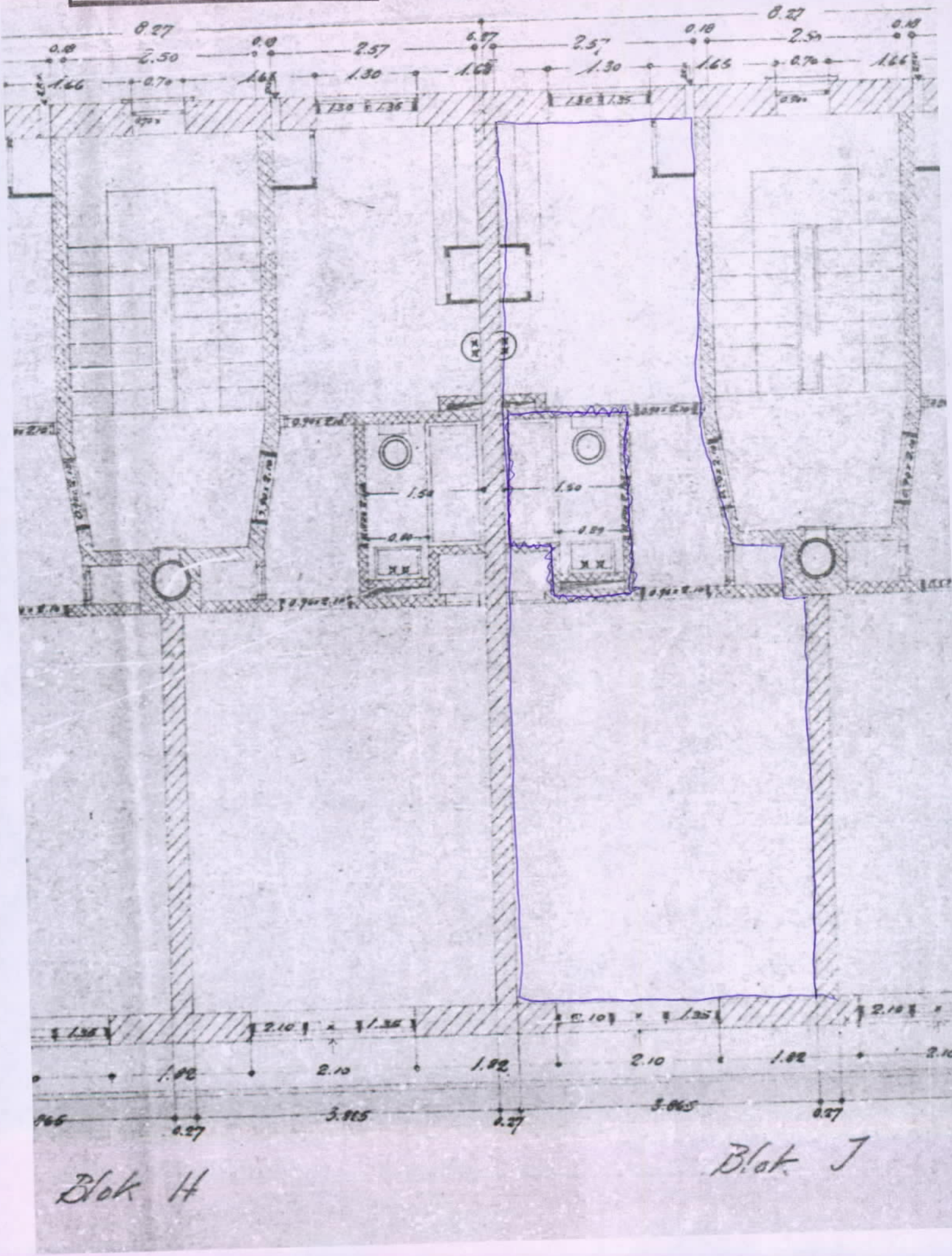
Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

***John Philip Santillan - saksbehandler***
***Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder***

Kopi til:
Alvilde Jerpseth, Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO

DÅRLIG ORIGINAL

Vedlegg: 1



N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 247/35
OSLO

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus.

på matr.-nr. 6 og 10 Sandakerveien.

Innlevert 9. februar 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11. februar 1935.

O. Thoresen.

Reg. chefen jr. nr. Sandakerv 10
mott. 18. FEB. 1935

Opm.chefen jr. nr.
Mott. 12. FEB. 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensen for nr. 6 og 10 Sandakerveien er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1. Ifølge opgave av 31/8-1934, tgl. 22/9-1934 har kommunen ekspr. 185,5 m² av nr. 10 Sandakerveien til Mareus Thranes gates forlengelse for kr 2040,50, hvilket beløp refunderes ved nybygg med en halvpart kr. 1020,25 for hver side av gaten.

Oslo 18/2-1935

Nilsaasen

E. Lund

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909291-9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 10 L-T | Eiendom: | 225/227 |
| Tiltakshaver: | Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson | Adresse: | Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO |
| Søker: | S-Bygg AS | Adresse: | Stamveien 8, 1481 HAGAN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 L-T

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Marianne Estevenin - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909279-9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 10 F-G | Eiendom: | 225/227 |
| Tiltakshaver: | Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson | Adresse: | Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO |
| Søker: | S-Bygg AS | Adresse: | Stamveien 8, 1481 HAGAN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F-G

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Marianne Estevenin - Enhetsleder***

Kopi til:
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 09.12.2010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200909284-9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 10 H-K | Eiendom: | 225/227 |
| Tiltakshaver: | Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson | Adresse: | Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO |
| Søker: | S-Bygg AS | Adresse: | Stamveien 8, 1481 HAGAN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 H-K

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2010 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Marianne Estevenin - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Møllebakken borettslag v/Aleksander Brorson, Sandakerveien 10 G, 0473 OSLO, styret@mollebakken.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201510147-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 09.12.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 10 F-T | Eiendom: | 225/227/0/0 |
| Tiltakshaver: | MØLLEBAKKEN BORETTSLAG | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | STOLE AS | Adresse: | Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 10 F-T

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510147** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 1/10 |
| Plan kjeller | 04 | 13.04.2015 | 1/13 |
| Fasade mot øst | 01 | 13.04.2015 | 1/14 |

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:***

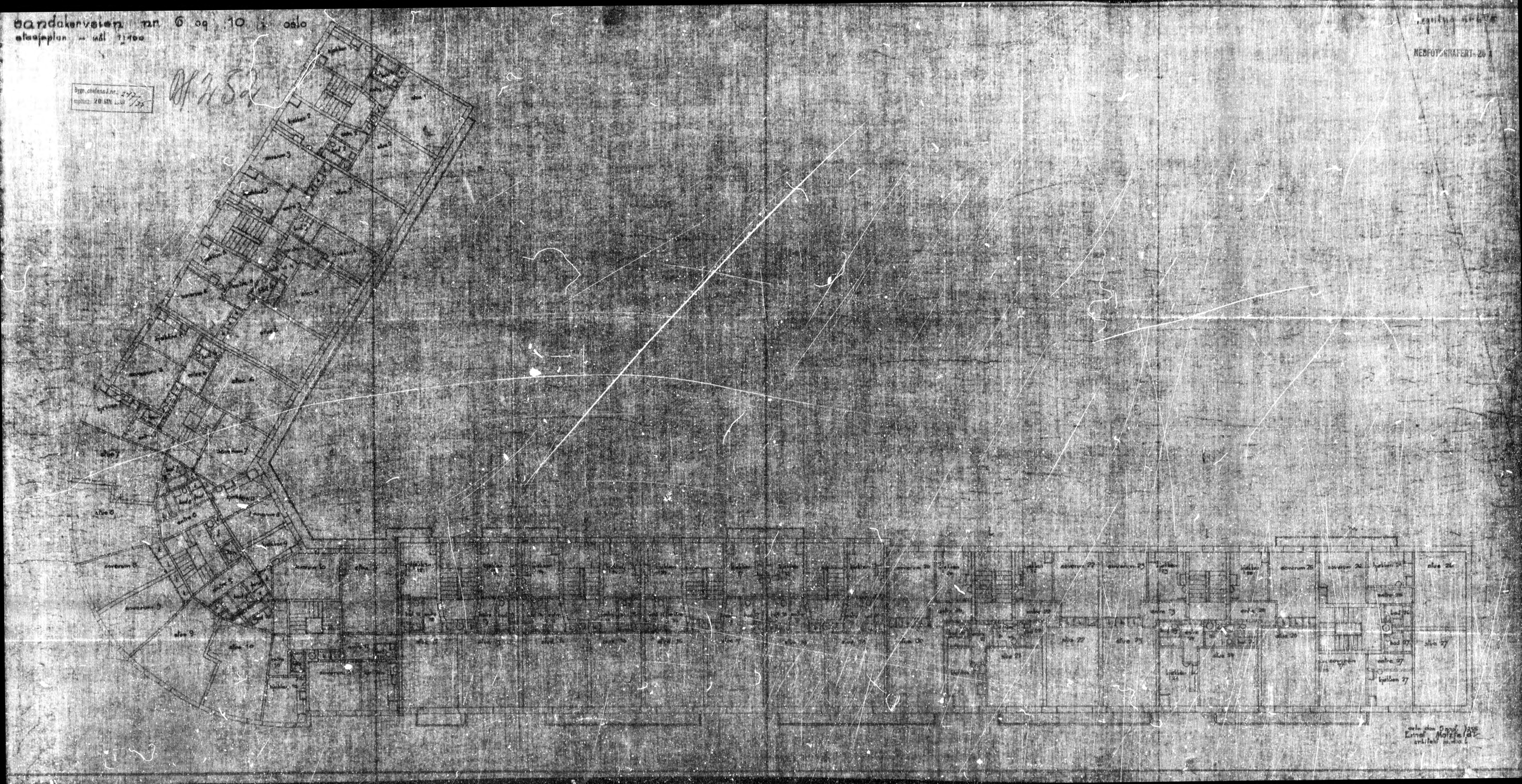
***Tommy Monge - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Kopi til**
MØLLEBAKKEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, vidar@vidardahl.com

Sandakerveien nr 6 og 10 i Oslo
etasjeplan – målt 1:100

Byggesaksarkivet
MEBFUT-SKAFFERT-26 A

Byggesaksarkivet
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Hafslund Nett

Retur:
El-Tilsynet AS
Ringeriksveien 158
1339 VØYENENGA

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5130291 |
| **Pinkode** | 8452 |
| **Dokumentdato** | 06.03.2020 |
| **Kontrolldato** | 04.03.2020 |
| **Målernummer** | 7359992906238729 |
| **Inspektør** | Stian Bjore Jørgensen |
| **Nettkunde** | Ellen Lødrup Barkost |

Ellen Lødrup Barkost
Sandakerveien 10 N leil:H0301
0473 OSLO

# Forhåndsvarsel om vedtak

**Tilsynsrapport**
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 04.03.2020 i Sandakerveien 10N, etasje 3, 0473 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

**Involver eier av det elektriske anlegget**
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

**Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport**
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

**Forhåndsvarsel om vedtak**
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **04.06.2020,** varsles du med dette at Hafslund Nett ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til El-Tilsynet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no**. Eventuelt på telefon **67 18 02 22 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5130291.

Med vennlig hilsen
El-Tilsynet AS

Stian Bjore Jørgensen
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16.
Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Hafslund Nett AS.

For å lese om Hafslund Nett sin behandling av personopplysninger se:
hafslundnett.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/hafslundnett/

**Definisjoner:**
**Avvik:**
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
El-Tilsynet AS
Ringeriksveien 158
1339 VØYENENGA

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5130291 |
| **Pinkode** | 8452 |
| **Dokumentdato** | 06.03.2020 |
| **Kontrolldato** | 04.03.2020 |
| **Målernummer** | 7359992906238729 |
| **Inspektør** | Stian Bjore Jørgensen |
| **Nettkunde** | Ellen Lødrup Barkost |

Ellen Lødrup Barkost
Sandakerveien 10 N leil:H0301
0473 OSLO

# Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 04.03.2020 i Sandakerveien 10N, etasje 3, 0473 OSLO.

**Registrerte avvik:**

**Kjøkken**

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
   *Kommentar:*
   Gjelder stikkontakt i benkarmatur ved vask. Det ble målt 109 Volt mellom jordklemmer på stikkontakten og jordingspunkt i sikringsskap. Resultat av kontinuitetsmåling etter utbedring kreves.

**Til utførende elektroinstallatør:**

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Hafslund Nett AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

Retur:
El-Tilsynet AS
Ringeriksveien 158
1339 VØYENENGA

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5130291 |
| **Pinkode** | 8452 |
| **Dokumentdato** | 25.05.2020 |
| **Kontrolldato** | 04.03.2020 |
| **Målernummer** | 7359992906238729 |
| **Inspektør** | Stian Bjore Jørgensen |
| **Nettkunde** | Ellen Lødrup Barkost |

Ellen Lødrup Barkost
Sandakerveien 10 N leil:H0301
0473 OSLO

# Sak avsluttet

**Avsluttet tilsynssak**
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 04.03.2020 i Sandakerveien 10N, etasje 3, 0473 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

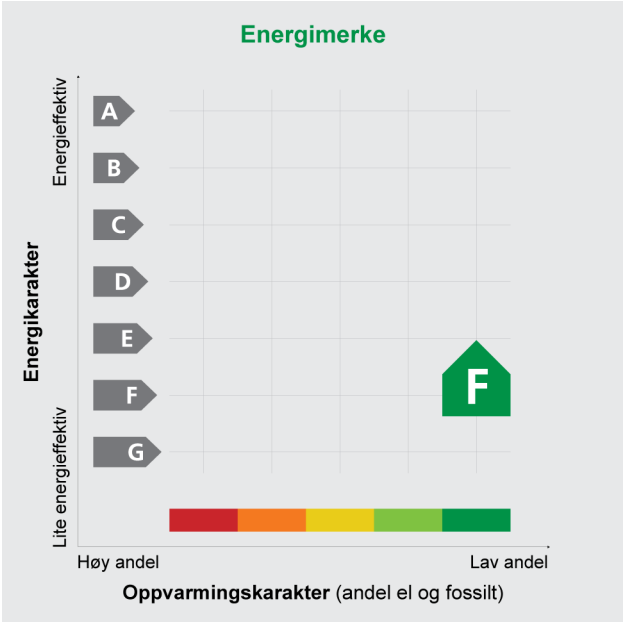
Spørsmål kan rettes til El-Tilsynet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no**. Eventuelt på telefon **67 18 02 22 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5130291.

Med vennlig hilsen
El-Tilsynet AS

Tom Maurstad
Elsikkerhetsingeniør

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sandakerveien 10N |
| Postnr | 0473 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 91 / |
| Gnr. | 225 |
| Bnr. | 227 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2016-712929 |
| Dato | 17.10.2016 |




| | |
|---|---|
| Eier | Mathias Sørensen |
| Innmeldt av | Mathias Sørensen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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**

## 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 innetemperaturen**
**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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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 inneklima 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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1936 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 35 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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)*

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

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Sandakerveien 10N
Postnr/Sted: 0473 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.10.2016 11:14:58
Energimerkenummer: A2016-712929
Ansvarlig for energiattesten: Mathias Sørensen
Energimerking er utført av: Mathias Sørensen

Gnr: 225
Bnr: 227
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Brukertiltak

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

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

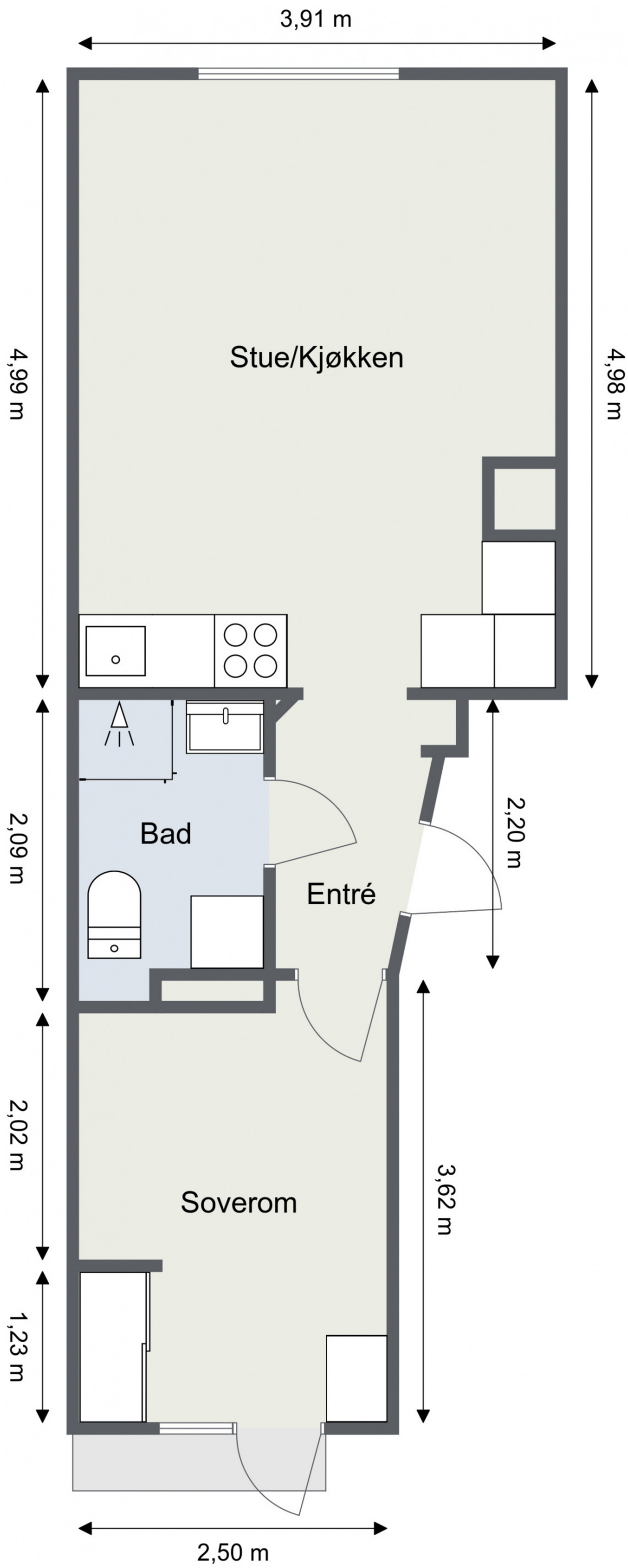
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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




3. Etasje

Sandakerveien 10N

taksator

**Remi Bjørnstad**
**Takstingeniør / Tømrermester**
**www.taksator.no**

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 8 200** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 900** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.