EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260205
Addresse	Sandstuveien 52A		
Postnr.	1184	Sted	OSLO
Selgers navn	Arild Gromholt		
Selgers navn	William Westlie Gromholt		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 1/2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg, innboforsikring

Polise/avtalenr.:

3725692

Våtrom

Initialer selger:
A G
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering. Alt er nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder og kvitteringer ligger i Boligmappa.noFliser og membran utført som egeninnsats da faren min er faglært

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Easybord finér-Litex-smøremembran vegger. Fjernet gammel betong og varmekabler i gulv og støpt ned nye

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk av Nore VVS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt er nytt. Varmekabler, rør i vegger, spotter, brytere og kontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kkvitteringer og bilder ligger i Boligmappa.no

Initialer selger:
A G
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt er nytt utført av Nore VVS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering og bilder i Boligmappa.no

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye ledninger, brytere og kontakter i hele leiligheten. Ny varmekabel på bad

Initialer selger:
A G
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KvitteringerLigger på boligmappa.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

LS Elektro AS, 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny baderomsvifteNye ventilasjonskanaler ført til felles ventilasjonspipe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert arbeid

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nye laminatgulvMalt vegger

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Påbelagt leie av garasjeplass

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 16.04.2026

Signert av *Arild Gromholt*

Signert av *William Westlie Gromholt*

Initialer selger:
A G
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sandstuveien 52A
1184 OSLO
Gnr./Bnr.: 149/437
Oslo kommune

Rapportdato: 27.04.2026
Befaringsdato: 17.04.2026
Referansenummer: 15081339

Areal

Leilighet
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 68 m²)

Totalt bruksareal: 70 m² (BRA-i: 68 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.04.2026
Referansenummer	15081339
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0205
Hjemmelshaver/selger	William Westlie Gromholt/Arild Gromholt
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	William Westlie Gromholt/Niza Kuamerad
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	27.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sandstuveien 52A
Postnummer/sted	1184 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	149/437
Seksjonsnr.	19
Tomt	Eiet tomt: 2647 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1956		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sittegruppe, gressplen, trær og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig- og næringsbygg oppført i 1956. Bygningen har støpt såle mot grunn og grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader av pussede fasadeplater og fasadeplater. Takkonstruksjon av pulttaksform utvendig tekket med takpapp. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre fra 2001. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom - 2.etasje		Innerdører	10	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	68			68	5
	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, to soverom og soverom kontor.				Balkong.
Kjeller		2		2	
		Bod.			
SUM	68	2		70	5
	Total bruksareal: 70 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelparkering.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt ca.2,37 meter takhøyde på bad samt ca. 2,48-2,50 meter takhøyde i øvrige rom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 16.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt fakturafra Nore VVS AS vedrørende rørarbeider på kjøkken og bad, datert 28.04.25.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Se underliggende punkt.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon, arbeidsbeskrivelse og bildedokumentasjon fra baderomsrehabilitering fra januar-februar 2025.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider, datert 2025-11-11. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt høyskap. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og kursfortegnelse plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Fuktstyrt avtrekksvifte plassert i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast tilkoblet støpejern.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt inspeksjon av konstruksjonen via eksisterende hull og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 33,5 prosent, ved 21,2 celsius med duggpunkt på 4,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2025. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask og armatur med spylefunksjon. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Ventilator plassert i overskap. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

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

Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Hovedstoppekraner er plassert på vanninntaksrør i rørkasse på soverom/kontor. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral. Gulvvarme på bad.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge eier ble kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort i 2025.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Leilighetens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) fra byggeår har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 2.etasje

Samtlige overflater er oppusset i 2025. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte flater og malt mur. Himlinger av malt betong. Slette innerdører. Garderobeskap i entré/gang. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 2	Innerdører	Dørbladet til soverom 2 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

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

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
TG 1	1.etasje	I entré/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm og i stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Bygningen har yttervegger av betong- og murkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater og pussede fasadeplater. Det gjøres oppmerksom på at utvendig fasade er kun inspisert i nær tilknytning til leiligheten.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Overflatebehandling	Det er antydning til noe slitasje på utvendig fasade på balkongen. Forholdet er vurdert til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre fra 2001.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 5 m2. Gulvflate belagt med plast-heller. Belysning og stikkontakt på vegg. Rekkverk og levegg av glass og metall. Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert manglende del av en plast-helle. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring/ferdigstillelse.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2025.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

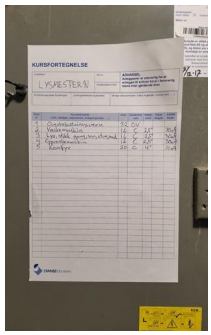
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i fremlagt samsvarserklæring er det vurdert til at det ikke er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

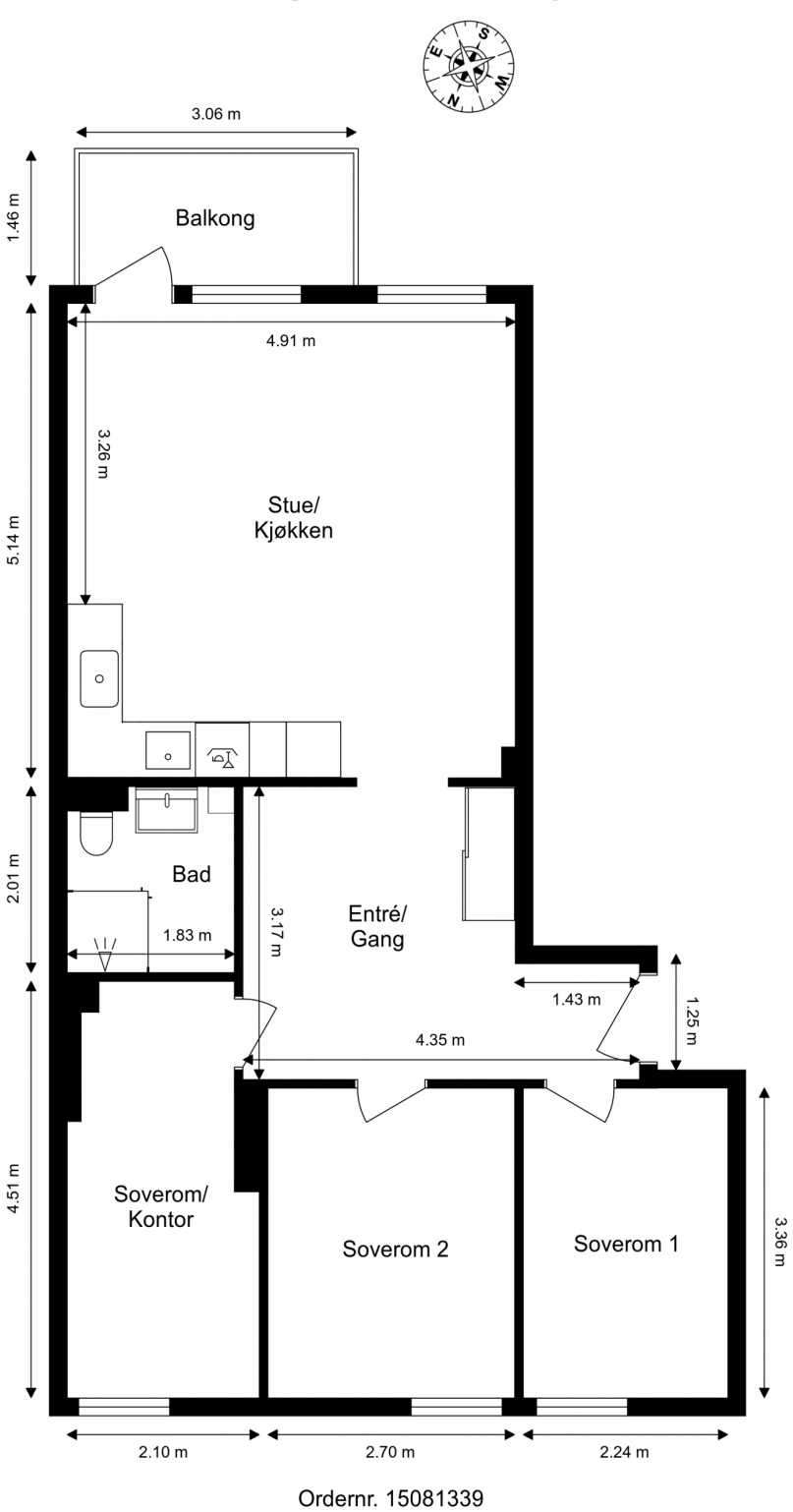


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Sandstuveien 52A, 1184 OSLO

Leilighet - 2.etasje



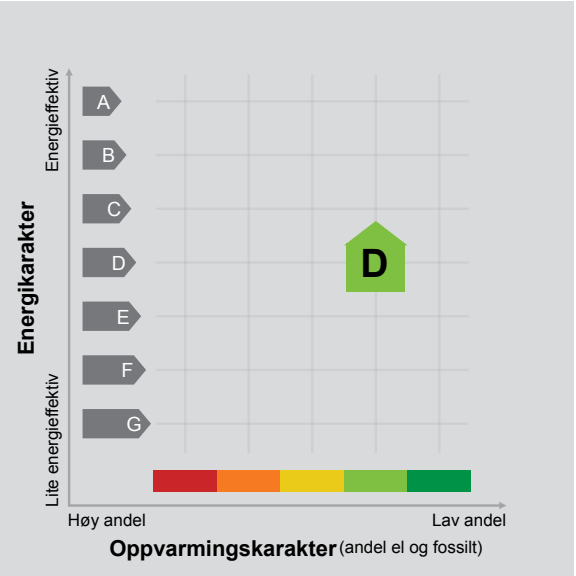
Ordernr. 15081339

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SANDSTUVEIEN 52
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	1184
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	437
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80350600
Merkenummer	Energiattest-2025-232847
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandstuveien 52A	80350600	H0201	19	0	
Sandstuveien 52D	80350600	H0201	12	0	
Sandstuveien 52B	80350600	H0203	18	0	
Sandstuveien 52E	80350600	H0203	11	0	
Sandstuveien 52D	80350600	H0301	25	0	
Sandstuveien 52A	80350600	H0301	31	0	
Sandstuveien 52B	80350600	H0303	30	0	
Sandstuveien 52E	80350600	H0303	24	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	77 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,70
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.8.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	61,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	126,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 942 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 326 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 942 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 763 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	6 179 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	10 942 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

§ 1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold mellom sameierne og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Skal man oppnå et hyggelig bomiljø, er det nødvendig at alle respekterer de gjeldene regler og tar hensyn til hverandre.
Sameiets fellesutgifter vedrørende gårdens reparasjoner og vedlikehold, renovasjon fordeles på alle, derfor plikter alle å medvirke til at utgiftene kan holdes nede. Alle sameiere og leietakere bes å overholde og være behjelpelig med å påse at nedenfor angitte paragrafer etterfølges.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier/ leietaker plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

Arbeider i leiligheten, hamring, drillboring etc., må ikke forekomme etter kl 22.00 på hverdager eller etter kl 1700 lørdager og overhode ikke på søndager og helligdager. Ta ellers alminnelig hensyn til naboer ved å unngå: smelling med dører og unødig støy i oppgangene. Korridorer og oppganger skal ikke brukes til lek, og barn skal ikke være alene i kjeller eller garasje.

§ 3 Orden i trappeganger og fellesrom
Trappeoppganger og korridorer skal ikke benyttes til plassering av sykler, sportsutstyr, møbler, eller annet utstyr. Det er kun tillatt med en barnevogn plassert på ett trappenivå da flere vogner forhindrer rømningsveg. Sykler låses ute på sykkelstativ eller i sykkel boden. Nøkler fås hos vaktmesteren. Fottøy og lignende skal ikke hensettes utenfor entre døren for lengre tidsrom.
Det er ikke tillatt å henge ut eller riste tepper ut av inngangspartiet, vinduer eller balkonger. Sportsaktiviteter som ballspill, sykling, rullebrett og lignende på fellesterrasser er ikke tillatt. Det samme gjelder for Grilling eller annen mattilberedning.

§ 4 Bruk av boder
Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde orden i boder på loft og kjeller. I henhold til brannforeskrifter skal boder ikke brukes til lagerplass / oppsamlingsplass for gamle møbler, brannfarlig avfall eller gjenstander beboeren ikke lenger har bruk for. Beboere skal heller ikke la det stå igjen ting i bodene ved flytting. Brudd på dette går på seksjonseiers regning, dersom sameiet må rydde opp for fellesskapet.

§ 5 Balkonger
Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av sykler, sportsutstyr, møbler, stiger eller annet utstyr. Grilling (med kull) på balkonger og fellesterrasser er ikke tillatt. Parabolantenner er ikke tillat oppsatt på terrasser eller yttervegg. Det er heller ikke tillatt med boring i fasade da dette kan føre til vanninntrenging og skade fasaden. Reparasjon av dette kan bestilles av styret for seksjonseiers regning.

§ 6 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Fjerning av dette kan bestilles av styret for seksjonseiers regning. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Husholdningssøppel skal pakkes inn, fortrinnsvis i plastposter som kastes i de grå containerne. Aviser, papp og papir skal legges i de grønne containere i søppelrommet. Redusere volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Større emballasje rives og legges flatpakket i de grønne containerne.

Gamle møbler, elektriske artikler og lignende må hver enkelt sørge for å få kjørt bort med det samme eller sørge for å få det kastet i felles container under sameiets dugnad. Det er for øvrig ikke tillatt å legge ut avfall, brød og lignende til fugler, katter eller andre dyr, da dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

§ 7 Bruk av toalett
Toalettene skal ikke benyttes til avfall og søppel. Det er ikke tillatt å kaste Q-tips, kluter, bleier, sanitetsbind, bandasjer eller lignende i toalettet. Slik adferd kan føre til forstoppelser og kostnader med reparasjoner **som** vil bli belastet den som har forårsaket forstoppelsen. Bortsett fra eventuell tømming av vaskevann uten større partikler, kan kun vanlig toalettpapir kastes i toalettene.

§ 8 Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen og håndtering av søppel i forbindelse med flytting tilhørende sin seksjon.
Det understrekes av hoveddør skal være låst til enhver tid på grunn av innbruddsfare. Hovedinngangsdøren skal kun åpnes for de du kjenner. Du skal ikke åpne for selgere eller andre du ikke kjenner, uten at du bl.a. har fått forevist legitimasjon. Du skal ikke åpne fra din leilighet, men gå ned for å vurdere om vedkommende skal slippes inn.

§ 9 Postkasse
Hver enkelt seksjonseier plikter å levere ferdig utfylt utleieskjema eller for ny eier si fra til styret hvilke navn som skal på postkasseskilt og ringeklokke. Styret ordner med nye skilt for 500,-kr som faktureres seksjonseier. Det skal ikke klistres navn på postkassene. La ikke reklame trykksaker og lignende ligge igjen ved postkassene. Ta det med opp (eller kast i papirgjenvinning) - din post er ditt ansvar.

§ 10 Fyring og lufting av radiatorer
Hver høst må beboer lufte radiatorene når oljefyringsanlegget startes opp. Dette må til for å få skikkelig varme og unngå surkling i rørene. Nøkkel for lufting kan kjøpes på Jernia butikker, eller spør vaktmester om hjelp. Det er viktig at dører og vinduer holdes lukket i kalde perioder. Har du behov for å lufte, foreta en rask utlufting. Oljen er dyr og husk det er du som betaler!

§ 11 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.
Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
Vannkraner eller WC som lekker eller forårsaker støy, må snarest mulig bringes i orden. Dersom dette ikke blir brakt i orden kan styret bestille arbeider utført for eiers regning

§ 12 Bruk av vaskeriet
Alle brukere av vaskeriet skal sette seg inn i hvordan maskinene fungerer. Pris pr. vask er Kr 15,-. Vaskekort med verdi Kr 200,- fås kjøpt hos Nore VVS i 1 etg. Depositum på Kr 50,- ved førstegangskjøp, deretter leveres tomt kort inn når du kjøper nytt. Ved problem med vaskeriet eller vaskekort, kontakt Nore VVS i 1 etg eller styreleder på tlf. 905 43 003.
Vaskeriet skal holdes i orden, og vasketider skal overholdes. Etterlatte eiendeler vil bli kastet. Klær som henger til tørk skal fjernes så snart de er tørre.

§ 12 Dyrehold
Det er ikke tillat å holde hund eller katt i Sameiet. Dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboere, kan styret etter særskilt søknad, gi tillatelse til dyrehold. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å leie ut seksjoner til leietakere som holder hund eller katt.

§ 13 Konsekvenser for brudd på husordensregler
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Vesentlige brudd på husordensreglene anses som vesentlig mislighold og kan medføre begjæring om fravikelse jfr. Vedtektene § 8.

§ 14 Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskt utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Disse reviderte vedtekter ble vedtatt på årsmøte:08.04.2011
Signert av 2 sameiere, valgt til å undertegne protokollen:

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SANDSTUVEIEN 52, OSLO
Endret 30.04.2014
Endret på sameiermøte 12.05.2016
Endret på sameiermøte 3.05.2018
Sist endret på årsmøte 29.04.2024

§ 1
Definisjon

Sameiet Sandstuveien 52 består av 116 eierseksjoner gnr 149, bnr 437 i Oslo. 38 er boligseksjoner og 78 er næringsseksjoner hvorav 71 næringsseksjonene er garasjeseksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de rom som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen og senere reseksjoneringsbegjæringer, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

For seksjonseierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for seksjonseierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtagelsesavtale vedførende seksjonen.

§ 2
Ansvar

Seksjonseierne hefter utad solidarisk mens de innad (seg imellom) hefter i henhold til seksjonens andel, jfr § 4.

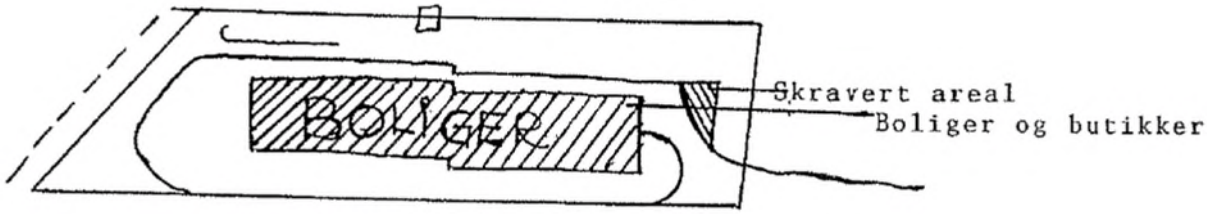
§ 3
Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie. Salg og utleie skal meddeles forretningsfører for registrering.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Hjemmelsinnehaver til seksjon nr 8 skal ha enerett til bruk av det nedenfor skraverte areal. Arealet skal benyttes til adkomst for de lokaler som er knyttet eksklusivt til seksjon 8. Alt vedlikehold og snørydding av dette areal er de øvrige seksjonseiere uvedkommende.



Nåværende § 3 kan ikke endres uten samtykke fra hjemmelinnehaveren til seksjon nr. 8.

§ 4
Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc dekkes av seksjonseierne, og fordeles etter den sameiebrøk. fordelingsnøkkel som er oppstillet i oppdelingsbegjæringen og andelt i 5840 / 5840 deler. Hver seksjonseier innbetaler på grunnlag av et oppstillet årsbudsjett et månedlig forskuddsvis a-kontobeløp den 1 i hver måned, hvis ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt. Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

Fordeling av felleskostnader etter nytte eller forbruk
Etter eierseksjonsloven § 29, 1 ledd hvor det fremgår at når særlige grunner taler for det, kan man fordele en felleskostnad etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk. Det må dreie seg om dekking av en utgift til et tiltak som etter sin karakter ikke kommer alle seksjonseierne til gode.

§ 5
Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøte som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Leietager av en seksjon har rett til å være tilstede i sameiermøte, og både leietager og forretningsfører har rett til å uttale seg.

På årsmøte har den enkelte sameier stemmevekt overensstemmende med vedkommende eierandel i sameiet (brøk). Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. På ordinært årsmøte skal behandles:

A Konstituering. Valg av møteleder. Valg av referent. Valg av 2 seksjonseiere for signering av protokoll.

B Styrets Årsberetning for siste år.

C Sameiets årsregnskap for foregående år for godkjenning.

D Budsjett for neste år.

E Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.

E 2 Valg av representanter til Valgkomite.

F Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Årsmøte skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Sameiets forretningsfører kan også velges til møteleder.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

Inhabilitet.

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende seksjonseier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på årsmøtet.

Fullmakt

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egen og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6
Sameiets daglige ledelse

Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 2 år og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder velges særskilt og styremedlemmer/leder velges for 2 år av gangen, der halvparten av styrets medlemmer alternerer hvert annet år- Styrets leder velges for seg. På den måten sikres kontinuitet i styrets arbeid. For å sikre kontinuitet og finne interesserte personer til styret, bør styrerepresentanter planlegges før årsmøte. Det velges 2 (to) personer som valgkomite, én person fra næringsseksjonene og én person fra boligseksjonene.
Hvert styremedlem kan utpeke sitt personlige varamedlem.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet.

Det ligger under styrets kompetanse og ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonerer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig mår mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor valgt av årsmøtet.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 7
Mindretallsvern

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

§ 8
Vedlikehold

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

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

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

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold – og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp. Endringer og nyanlegg etc av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

I den utstrekning seksjonseierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er seksjonseierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Styret innkaller til dugnadsdager og det er obligatorisk dugnadsgebyr som alle faktureres igjennom felleskostnadene. Dette settes til størrelse Kr. 500,- Dette beløpet tilbakebetales den enkelte etter oppmøte på dugnad.

Bruksenhetene
Seksjonseiere bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, slik og vann – og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann – og avløpsledninger om fattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av ovennevnte installasjoner, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseier må betale (egenandel) for forsikringsskader som skuldes vedkommende sin uaktsomhet.

Seksjonseiers erstatningsansvar.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 10 anvendes.

§ 9
Mislighold

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser overfor sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 38 om pålegg om salg av seksjonen og § 39 om fravikelse.

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Unnlatelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav og eller gjentatt brudd på husordensreglene ansees som vesentlig mislighold. For gjentatte unnlatelser av bestemmelsen i Husordensreglene § 6 kan styre ilegge et gebyr beregnet ut fra alvoret i forseelsene.

§ 10
Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett i seksjonene 1 – 8 kr 50 000,- og seksjonene 9 – 46 kr 10 000,- i hver seksjon. Med 6 – seks – måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med slik eventuell utvidelsesbeslutning blir det å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

Prioritet for panteretten skal til enhver tid ligge innenfor 90 % av seksjonens takst.

De andre sameierne seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11
Gebyr ved utleie

Ved utleie av leiligheter skal det betales kr 500,- til sameiet. Det samme beløp skal betales ved skifte av leietager. Beløpet skal betales av leilighetens eier.

§ 12
Endring i vedtektene

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

De vesentlige punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt årsmøtet finner dette hensiktsmessig.

§ 13
Endring i vedtektene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7043
SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

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 3. juni kl. 18:00 og lukker 6. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7043

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. juni kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 18:00 , Fysisk beboermøte i lokalene til Nore VVS..

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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

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.

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS velges som møteleder under den digitale avstemningen. Styreleder Sverre vil lede gjennomføringen av det fysisk beboermøtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitner velges blant de fremmøtte under beboermøtet.

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.

Vedlegg

1. Kopi av Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmene er i år på valgt og det dermed velges 4 styremedlemmer.

Styreleder er ikke på valg i år da han er valgt frem til 2026.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Dalene Møller
- Solrun Hjelleflat
- Styrekandidat 3
- Styrekandidat 4

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret i sameiet Sandstuveien 52 har arbeidet aktivt i 2024. Det ble gjennomført 8 styremøter, samt at det har vært mye kommunikasjon i styret per epost, sms og telefon.

Blant sakene som styret har arbeidet med kan nevnes:

· Montert brann-/røykvarslere i trappeoppganger og fellesareal

· Anskaffet og satt opp brannslukningsapparater i trappeoppganger og fellesareal

· Tettet åpne gjennomføringer (ledninger og rør) i vegger, som var anført som avvik etter gjennomført brannkontroll

· Jevnlig kontrollert fellesareal, samt at rømningsveier er holdt frie

· Gjennomført energikartlegging av sameiet, med 100% økonomisk dekning gjennom støtte fra Enova og Oslo kommune v/klimaetaten.

· Innhentet reviderte totalentreprise tilbud på etablering av bergvarmeanlegg

· Gjennomført møter med tilbydere av etablering av bergvarmeanlegg

· Fulgt opp rehabiliteringsarbeidet som ble gjennomført i garasjeanlegget

· Fulgt opp arbeidet med monteringen av ny EL-kjele i fyrrommet

· Attestert og anvist fakturaer som relaterer seg til sameiet

· Tilstrebet å gi raskt svar og bistand fra styret på eposter og andre

henvendelser fra eksterne, sameierne, beboere og næringsdrivende

· Besvart spørsmål og henvendelser fra beboere og sameiere på Vibbo

· Bistått i støy- og beboerrelaterte forhold

· Bistått og fulgt opp forsikringssaker for sameiere

· Utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiet

· Innhentet tilbud fra leverandører av TV-kanaler og bredbånd

· Tilstrebet å gi jevnlig informasjonen til sameierne, beboerne og

næringsdrivende ved bruk av Vibbo, epost og sms.

· Prøvd å oppnå lavere lånerente på sameiets lån i OBOS-banken. Som følge av at sameiets lån regnes som «usikret lån» er lånerenten høyere enn for boliglån med pant i eiendom

Sameiets økonomi – underskudd i 2024

Sameiet hadde et underskudd på 615.564 kroner i 2024. Dette skyldes blant annet at inntektene er redusert med 190.743,- kroner som følge av feilaktig inntektsføring av regnskapsfører i 2023. Styret hadde også lagt til grunn økning av felleskostnadene fra 1. juli 2024, men dette ble ikke gjennomført og inntektene ble følgelig noe lavere enn budsjettert. Elektrikerkostnadene og etableringskostnadene for den nye EL-kjelen, samt andre bygningsmessige vedlikeholdskostnader/utbedringer ble 212.848,- kroner høyere enn budsjettert. Lån ble nedbetalt med 350.000,- kroner i 2024. Rentekostnadene var noe høyere enn budsjettert, men dette ble kompensert med høyere renteinntekter enn budsjettert og kundeutbytte fra Gjensidig forsikring. Som en følge

av at felleskostnadene ikke dekket driftskostnadene i 2024, vedtok styret økning av felleskostnadene med 20% fra mars 2025.

Sameiet har relativt mye lån, som følge av at rehabiliteringen i 2013 og rehabiliteringen av garasjeanlegget i 2022 ble finansiert med låneopptak. Etableringen av bergvarmeanlegg vil også bli finansiert med nytt låneopptak. Styret vil vurdere om sameiet og eierne vil være tjent med at hver seksjonseier innbetaler innskudd for å redusere sameiets samlede lån. Sameiets lånerente er høyere enn det seksjonseierne vil kunne oppnå som boliglån og følgelig kan dette være gunstig for den enkelte seksjonseier.

Fyrkjele, EL-kjele, bergvarmeanlegg og oppvarmingskostnader

Det var færre problemer og stopp for fyrkjelen i 2024, men noen feil oppsto som medførte kalde radiatorer og mangel på varmtvann. Styret beklager dette, men vi har reagert raskt ved hvert driftsstopp og tilstrebet å få fyrkjelen i drift igjen så raskt som mulig etter hvert stopp. Fyrkjelen benytter biobrensel og har relativt dårlig energi utnyttelse. Styret har tilstrebet å fylle tanken med biobrensel, da prisen har vært lav. Varmtvann og oppvarming av radiatorene er kostbart, og særlig med bruk av fyrkjele. Oppvarming med bruk at EL-kjele vil føre til reduserte oppvarmingskostnader, sammenlignet med fyrkjelen. Installasjon av bergvarmeanlegg vil gi enda lavere oppvarmingskostnader, men investeringen (inkludert 30% Enova støtte) vil gi økte lånekostnader og derav økte felleskostnader. Forhåpentligvis vil de reduserte oppvarmingskostnadene i stor grad dekke de økte lånekostnadene. I tillegg vil sameiet redusere vedlikeholdskostnadene til fyrkjelen (service, bytting av dyser mv.). Etableringen av bergvarmeanlegg vil også gi hver seksjon bedre energikarakter og føre til at sameiet vil innfri eventuelle økte fremtidige energikrav. Det forventes også at etableringen av bergvarmeanlegg vil bli verdsatt gjennom økt verdi på hver eierseksjon.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret er opptatt av HMS og har i løpet av året arbeidet med å forbedre brannsikkerheten i sameiet. Seriekoblede brann- og røykvarslere og brannslukningsapparater ble montert i trappeoppganger og fellesareal. Norsk brannvern gjennomførte brannkontroll av sameiets fellesareal, garasjeanlegg og seksjonene. Avdekkede avvik har blitt fulgt opp. Styret har gjennom året gjennomført jevnlige kontroller av at rømningsveiene blir holdt frie. Sameiet tilfredsstiller kravene som kommunen har i forhold til avfallshåndtering. Det tilstrebes å holde god orden og renhold rundt avfallscontainerne, av hensyn til godt bomiljø og for å redusere risikoen for at rotter skal tiltrekkes sameiet.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Styret har laget en vedlikeholdsplan som går flere år fram i tid. I 2024 ble det prioritert å få malt ytterdørene som går inn til hver oppgang. Alle ytterdørene, inkludert låsfunksjon, ble ettersett og justert. Døren i garasjeporten ble forsterket etter innbruddsforsøk. En løs kum ved innkjøringen til garasjeanlegget ble festet og ny asfalt lagt rundt denne. Det ble utført service og utbedring av feil på brannalarmanlegget i garasjen. Det ble utført service på sentralfyren og flere reparasjoner på denne etter driftsstopp. Det ble montert EL-kjele i fyrrommet.

Vaktmestertjenester, snømåking og trappevask

Sameiet har vaktmestertjeneste som utfører plenklipping, snømåking og strøing, samt firma som utfører trappevask. Annet vedlikehold må utføres av sameiet selv. Dugnad ble gjennomført i 2024, i likhet med tidligere år, hvor det ble kostet og samlet sammen grus, rakt bort løv, renset takrenner mv.

Planer som styret har for utførelse i 2025

· Styret vil tilstrebe å holde driftskostnadene nede og sørge for effektiv drift, for å begrense økningen i felleskostnadene. Samtidig vil styret arbeide videre med å kartlegge nødvendig fremtidig behov for vedlikehold og rehabilitering.

· Styret har innhentet tilbud fra TV- og bredbåndleverandører, men ikke fattet noen beslutning. Det kan synes som om beste alternativ er å opprettholde eksisterende leverandør, og arbeide videre med å fremforhandle en lavere pris.

· Styret vil følge opp energikartleggingsrapporten som er utarbeidet og har som mål at sameiet får installert bergvarmeanlegg før høsten, samt skiftet ut energikrevende lysarmatur i garasjeanlegget. Styret har tro på at sameiet vil få innvilget «grønt lån» fra OBOS banken, med noe lavere lånerente, til gjennomføring av energitiltakene med Enova støtte.

· Det vil bli gjennomført årsmøte, hvor man kan delta enten fysisk i eller digitalt. Det vil også bli holdt beboermøte samme ettermiddag og etter årsmøtet. Styret vil da gi informasjon, samt svare på spørsmål fra eiere og beboere.

· Dugnad vil bli gjennomført før 17 mai, hvor det vil bli sørget for en container hvor beboere og eiere kan kaste ting. Det vil bli enkel servering i forbindelse med dugnaden.

· Styret vil vurdere om sameiet og eierne vil være tjent med at hver seksjonseier innbetaler innskudd for å redusere sameiets samlede lån. Sameiets lånerente er høyere enn det seksjonseierne vil kunne oppnå som boliglån og følgelig kan dette være gunstig for den enkelte seksjonseier. Dette vil være en sak som styret eventuelt vil fremme på årsmøtet i 2026.

SAMEIET SANDSTUVEIEN 52
ORG.NR. 971 259 035, KUNDENR. 7043

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 425 306	2 482 453	2 805 000	3 020 000
Vaskeri	10	25 700	0	0	0
Andre inntekter	3	70 067	4 310	190 000	1 219 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 521 073**	**2 486 763**	**2 995 000**	**4 239 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-8 460	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-15 763	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 925	-101 685	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	0	-57 611	-78 000	-78 000
Drift og vedlikehold	8	-532 848	-133 203	-320 000	-321 000
Forsikringer		-186 875	-159 663	-176 000	-211 000
Kommunale avgifter	9	-410 663	-317 301	-400 700	-457 000
Energi/fyring	11	-100 182	-11 303	-40 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 640	-245 987	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	12	-204 113	-220 157	-232 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 923 845**	**-1 331 131**	**-1 735 700**	**-1 911 000**
DRIFTSRESULTAT		**597 228**	**1 155 632**	**1 259 300**	**2 328 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	32 025	20 758	0	0
Finanskostnader	14	-1 108 567	-1 001 017	-1 072 000	-1 042 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 076 542**	**-980 259**	**-1 072 000**	**-1 042 000**
ÅRSRESULTAT		**-479 314**	**175 372**	**187 300**	**1 286 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-479 314	0		
Reduksjon udekket tap		0	175 372		

SAMEIET SANDSTUVEIEN 52
ORG.NR. 971 259 035, KUNDENR. 7043

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 881	25 500
Forskuddsbetalte kostnader		66 171	64 460
Andre kortsiktige fordringer	15	286 250	35 111
Energiavregning	16	118 000	584 331
Driftskonto OBOS-banken		117 437	894 702
Sparekonto OBOS-banken		311 847	22
SUM OMLØPSMIDLER		**915 586**	**1 604 126**
SUM EIENDELER		**915 586**	**1 604 126**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-14 669 850	-14 190 536
SUM EGENKAPITAL		**-14 669 850**	**-14 190 536**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 132 077	15 461 879
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 132 077**	**15 461 879**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 321	34 655
Leverandørgjeld		417 294	180 815
Påløpte renter		5 744	92 317
Påløpte avdrag		0	24 995
SUM KORTSIKTIG GJELD		**453 359**	**332 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**915 586**	**1 604 126**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025
Styret i Sameiet Sandstuveien 52

Sverre Nesje Junker Ben Schreier Solrun Hjelleflat

Cathrine Dalene Møller Trond Sveen Hellstrøm

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 264 148
Forretningslokale	1 079 184
Kabel-tv	195 650
Trappevask	61 425
Dugnad	23 142
Dugnadsrefusjon	-7 500
Feilaktig inntektsført i 2023	-190 743
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 425 306**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Del av tilskudd fra Oslo Kommune	69 067
Gebyr ny leietakere	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 067**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 100 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 849, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
Xergico AS	-285 000
Kreditnota fra Styrebistand AS	70 000
Tilskudd fra Enova	150 000
Del av tilskudd fra Oslo Kommune	67 183
SUM KONSULENTHONORAR	**0**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 222
Drift/vedlikehold VVS	-373 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 886
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 051
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 563
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 851
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-532 848**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-290 317
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-119 802
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-410 663**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	25 700
SUM INNTEKTER VASKERI	**25 700**

SUM VASKERI	**25 700**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 276
Andre fyringskostnader	-69 907
SUM ENERGI / FYRING	**-100 182**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 103
Vaktmestertjenester	-67 428
Renhold ved firmaer	-60 000
Snørydding	-50 892
Andre fremmede tjenester	-9 622
Trykksaker	-113
Andre kostnader tillitsvalgte	-849
Andre kontorkostnader	-1 390
Telefon u/mva	-721
Porto	-50
Vedlikehold biler/maskiner	-3 198
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-204 113**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 774
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 101
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 150
SUM FINANSINNTEKTER	**32 025**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 063 956
Renter på leverandørgjeld	-44 611
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 108 567**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilskudd fra Enova	150 000
Tilskudd fra Oslo kommune	136 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**286 250**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-231 262
SUM INNTEKTER	**-231 262**

KOSTNADER

Olje	314 222
Strøm	35 040
SUM KOSTNADER	**349 262**

SUM ENERGIAVREGNING	**118 000**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er ett annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2012	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 377 526	
Nedbetalt i år	228 580	
		-8 393 894
Obos-Banken AS		
Lånet er ett annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	125 654	
Nedbetalt i år	52 170	
		-3 822 176
Obos-Banken AS		
Lånet er ett annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-2 997 585	
Nedbetalt tidligere	32 526	
Nedbetalt i år	49 052	
		-2 916 007
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 132 077**

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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.25
Selskapsnummer: 7043 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

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. 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

Camilla fra OBOS velges som møteleder under den digitale avstemningen. Styreleder Sverre vil lede gjennomføringen av det fysisk beboermøtet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitner velges blant de fremmøtte under beboermøtet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Cathrine Dalene Møller
- ☐ Solrun Hjelleflat
- ☐ Styrekandidat 3
- ☐ Styrekandidat 4

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

Organisasjonsnummer: 971259035
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. juni kl. 18:00 til 6. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 3. juni 2025, Fysisk beboermøte i lokalene til Nore VVS..

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS velges som møteleder under den digitale avstemningen. Styreleder Sverre vil lede gjennomføringen av det fysisk beboermøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1788**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **380**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollvitner velges Meho Basic og Henrik Rotneberg
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1788**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **380**
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: **1647**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **521**
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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1548**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **620**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1350**
Antall stemmer mot vedtaket: **99**
Antall blanke stemmer: **719**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmene er i år på valgt og det dermed velges 4 styremedlemmer.

Styreleder er ikke på valg i år da han er valgt frem til 2026.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Dalene Møller (1236 stemmer)
Solrun Hjelleflat (1236 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dalene Møller
Solrun Hjelleflat

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Rotneberg (1215 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Rotneberg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7514

MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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 17. november kl. 09:30 og lukker 20. november kl. 09:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7514

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Honorar ifm. fjernvarmesaken
6. Valg av nytt styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Forslag til vedtak

Camilla Skui fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marius Øseth og Tron Krosshaug 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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonslovens § 65 har boligselskapet revisjonsplikt, og loven fastslår at det er årsmøtet som velger revisor. Avtalen med boligselskapets nåværende revisor, PwC AS, er i ferd med å utløpe som følge av omorganisering internt i PwC, og det innkalles derfor til ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor.

Styret har i denne forbindelse vurdert tilbud fra flere revisjonsselskaper. Etter en samlet vurdering anbefaler styret at boligselskapet viderefører samarbeidet med PwC gjennom det nyetablerte selskapet **PwC Assurance AS**.

Foreslått kandidat:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org.nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og solid kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det påløper dermed ikke etableringsgebyr.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS velges som sameiets revisor.

Sak 5

Honorar ifm. fjernvarmesaken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som dere vet har det siste året vært krevende for sameiet mtp fjernvarmesaken, men styret har endelig kommet frem til et oppgjør med Assemblin og Skanska, noe som vil styrker sameiets egenkapital fremover. I sluttavtalen har Assemblin presisert at kr 80 000 er satt av som kompensasjon for styrets arbeid og oppfølging av saken.

Det foreslås at mellomlegget mellom dette beløpet (kr 80 000) og tidligere utbetalt kompensasjon (kr 62 500), tilsvarende kr 17 500, utbetales til styrets leder Linn som kompensasjon for hennes ekstraordinære innsats og tidsbruk i forbindelse med saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at kr 17 500 utbetales til Linn som kompensasjon for arbeid og oppfølging av saken med Assemblin og Skanska, i tråd med føringene i sluttoppgjøret.

Sak 6

Valg av nytt styremedlem

Et av styrets medlemmer har valgt å trekke seg fra vervet som følge av flytting fra sameiet. Dette medfører at styret har behov for å supplere med et nytt medlem for å sikre at styret er fulltallig og kan ivareta sine oppgaver i henhold til vedtektene.

Det foreslås at årsmøtet velger en ny kandidat til styret, se kandidat nedenfor.

Roller og kandidater

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

- Sasa Behmen

  Til daglig jobber jeg som Key Account Manager i ISS, hvor jeg har ansvar for drift av flere store kontrakter. Jeg har bred erfaring med anbudsprosesser, kvalitetssikring av leveranser og økonomiansvar knyttet til byggene jeg drifter.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.11.25
Selskapsnummer: 7514 **Selskapsnavn:** MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Camilla Skui fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Øseth og Tron Krosshaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS velges som sameiets revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Honorar ifm. fjernvarmesaken

Årsmøtet godkjenner at kr 17 500 utbetales til Linn som kompensasjon for arbeid og oppfølging av saken med Assemblin og Skanska, i tråd med føringene i sluttoppgjøret.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av nytt styremedlem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sasa Behmen

**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

Organisasjonsnummer: 971259035
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 09:30 til 6. november kl. 09:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2082**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **120**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Sandquist er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2082**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **120**
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: **2082**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **120**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonslovens §65 har boligselskapet revisjonsplikt, og loven sier at det er årsmøtet som velger revisor. Avtalen med boligselskapets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinært årsmøte for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr. Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som sameiets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2082**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **120**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7043
SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

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 10. september kl. 18:30 og lukker 14. september kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7043

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. september kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 10. september kl. 18:00 , Informasjonsmøte via videomøtet.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Tilsagn om Enova støtte til forbedring av energitilstand i Sameiet Sandstuveien 52
6. Oppsigelse av ekstern vaktmestertjeneste – styremedlem overtar vaktmestertjenesten

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

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.

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges minst en eier blant de fremmøtte.

Sak 4

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 5

Tilsagn om Enova støtte til forbedring av energitilstand i Sameiet Sandstuveien 52

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til informasjon fra styret om 30% økonomisk støtte fra Enova til forbedring av energitilstand i Sameiet Sandstuveien 52. I tilsagnet fra Enova er det i prosjektet budsjettert vederlag for egeninnsats med kroner 150.000,-. Enova vil refundere 45.000,- kroner av egeninnsatsen.

Styret har, ved styreleder og styremedlemmer, brukt over 250 timer i egeninnsats i forbindelse med prosjektet. Egeninnsatsen relaterer seg til møter, tilrettelegging og oppmøter for firmaer/entreprenører, oppfølging, fakturakontroll, kommunikasjon, fysisk arbeid mv.

Den reelle besparelsen for sameiet ved styrets egeninnsats i gjennomføringen av prosjektet for forbedret energitilstand for sameiet, sett i forhold til benyttelse av ekstern konsulent/firmaer, er stipulert til over 320.000,- kroner.

For at styret skal få vederlag for utført egeninnsats, er det nødvendig med ekstraordinært årsmøte. Årsaken til dette er at vederlag for styrets egeninnsats i energitilstandsprosjektet ikke ble presentert og behandlet på årsmøtet i juni 2025.

Arbeidsgiveravgift, kostnader som styret har brukt med anvendelse av egne kjøretøy og utstyr vil være inkludert i egeninnsatsen.

Investeringen og driftssettingen av bergvarmeanlegget og utskiftingen av lysarmatur viser en vesentlig reduksjon i sameiets energiforbruk. Alle seksjoner i sameiet har fått vesentlig bedre energikarakter, hvor alle boligseksjoner nå har fått energikarakteren B gul. Forbedringen av energitilstanden for sameiet er antatt å gi en økt verdi på alle seksjoner, samt at de gjennomførte energitiltak er forventet å gi reduserte vedlikeholds- og driftskostnader for oppvarming av varmtvann og oppvarming av eierseksjonene, samt fellesareal. Dette i tillegg til forventet vesentlig redusert energiforbruk og derved reduserte kostnader til oppvarming av varmtvann og oppvarming av eierseksjoner og fellesareal.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir aksept for at styret honoreres med 150.000,- kroner, hvorav 45.000,- kroner gis i økonomisk støtte fra Enova, for egeninnsats utført med gjennomføringen av prosjektet «forbedret energitilstand» for sameiet Sandstuveien 52. I honoraret inngår videre egeninnsats, arbeidsgiveravgift og andre kostnader som styret har hatt i forbindelse med gjennomføringen og videre oppfølging av prosjektet.

Sak 6

Oppsigelse av ekstern vaktmestertjeneste – styremedlem overtar vaktmestertjenesten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har ikke vært fornøyd med vaktmestertjenesten som utføres av Rene Bygårder AS. De utfører plen- og kantklipping, snømåking av gangareal, strøing om vinteren, kontroll av sameiets fellesareal, garasjeanlegget og fyrrom. Styret har hatt møter og mye kommunikasjon med Rene Bygårder AS i forhold til vaktmestertjenesten og klaget over tjenesten som utføres.

Sameiet er nå så heldige å ha en praktisk eier og beboer (Henrik Rotneberg) i sameiet som er villig og motivert til å overta vaktmestertjenesten fra 1. januar 2026. Styret er overbevist om at vaktmestertjenesten da vil bli vesentlig bedre og rimeligere utført for sameiet.

Siden Henrik Rotneberg er styremedlem i sameiet Sandstuveien 52, er det nødvendig at årsmøtet gir sin tilslutning for utførelse og vederlag for vaktmestertjenesten fra 1. januar 2026.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameier og styremedlem Henrik Rotneberg overtar vaktmestertjenesten for sameiet Sandstuveien 52 fra 1. januar 2026, samt at han får lønn fra sameiet for utførelsen av vaktmestertjenesten.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 10.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.09.25
Selskapsnummer: 7043 **Selskapsnavn:** SAMEIET SANDSTUVEIEN 52

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. 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

Camilla fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges minst en eier blant de fremmøtte.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Tilsagn om Enova støtte til forbedring av energitilstand i Sameiet Sandstuveien 52

Årsmøtet gir aksept for at styret honoreres med 150.000,- kroner, hvorav 45.000,- kroner gis i økonomisk støtte fra Enova, for egeninnsats utført med gjennomføringen av prosjektet «forbedret energitilstand» for sameiet Sandstuveien 52. I honoraret inngår videre egeninnsats, arbeidsgiveravgift og andre kostnader som styret har hatt i forbindelse med gjennomføringen og videre oppfølging av prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppsigelse av ekstern vaktmestertjeneste – styremedlem overtar vaktmestertjenesten

Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameier og styremedlem Henrik Rotneberg overtar vaktmestertjenesten for sameiet Sandstuveien 52 fra 1. januar 2026, samt at han får lønn fra sameiet for utførelsen av vaktmestertjenesten.

☐ 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.

Nabolagsprofil

Sandstuveien 52A - Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	2 min 0.2 km
Brattlikollen Linje 1, 4	2 min 0.2 km
Holtet Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Ryen T-bane, buss	16 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.8 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	21 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

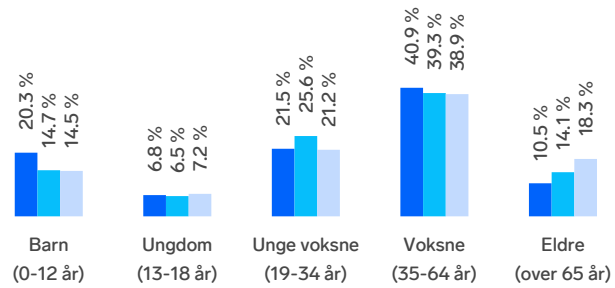
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattlikollen	1 744	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bauneveien barnehage (1-6 år) 102 barn	11 min 0.8 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 36 barn	13 min 1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sandstuveien PostNord	3 min 0.3 km
Joker Abildsø PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

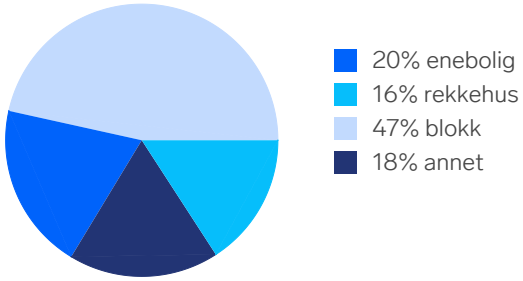
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Holtet v.g. skole Aktivitetshall	14 min 1.1 km	
Bækkelagshallen Aktivitetshall	14 min 1.1 km	
Mudo Nordstrand	12 min	
SATS Karlsrud	13 min	

Boligmasse



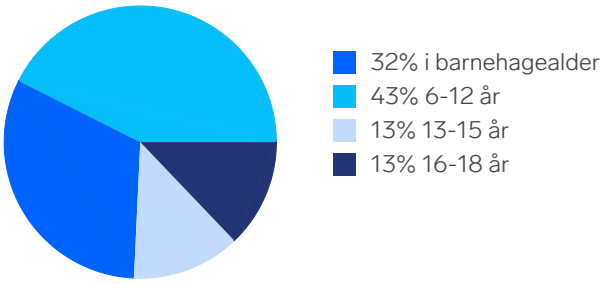
«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

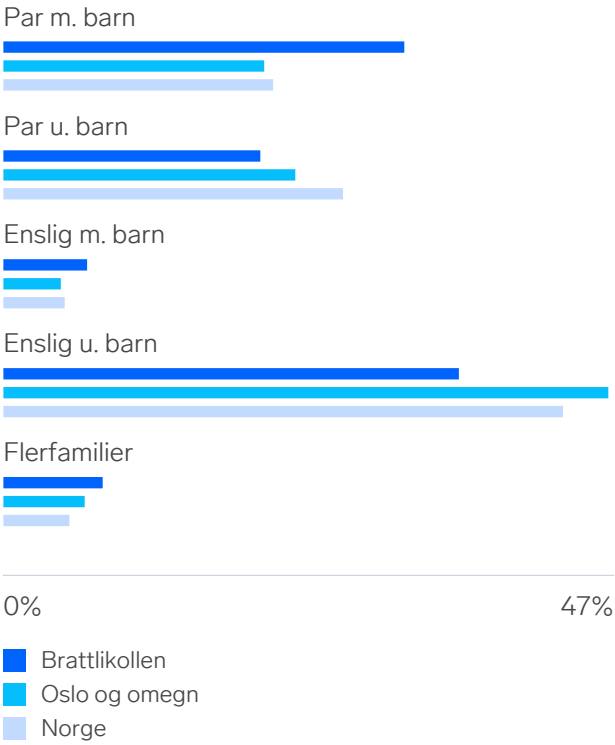
Varer/Tjenester

Manglerud Senter	20 min
Apotek 1 Karlsrud	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



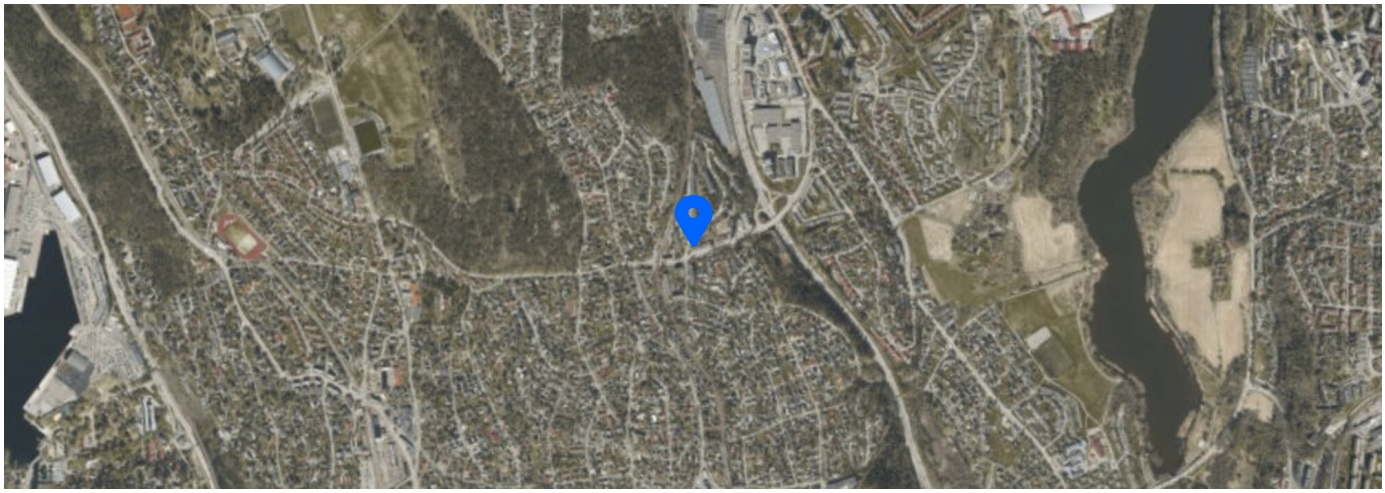
Familiesammensetning

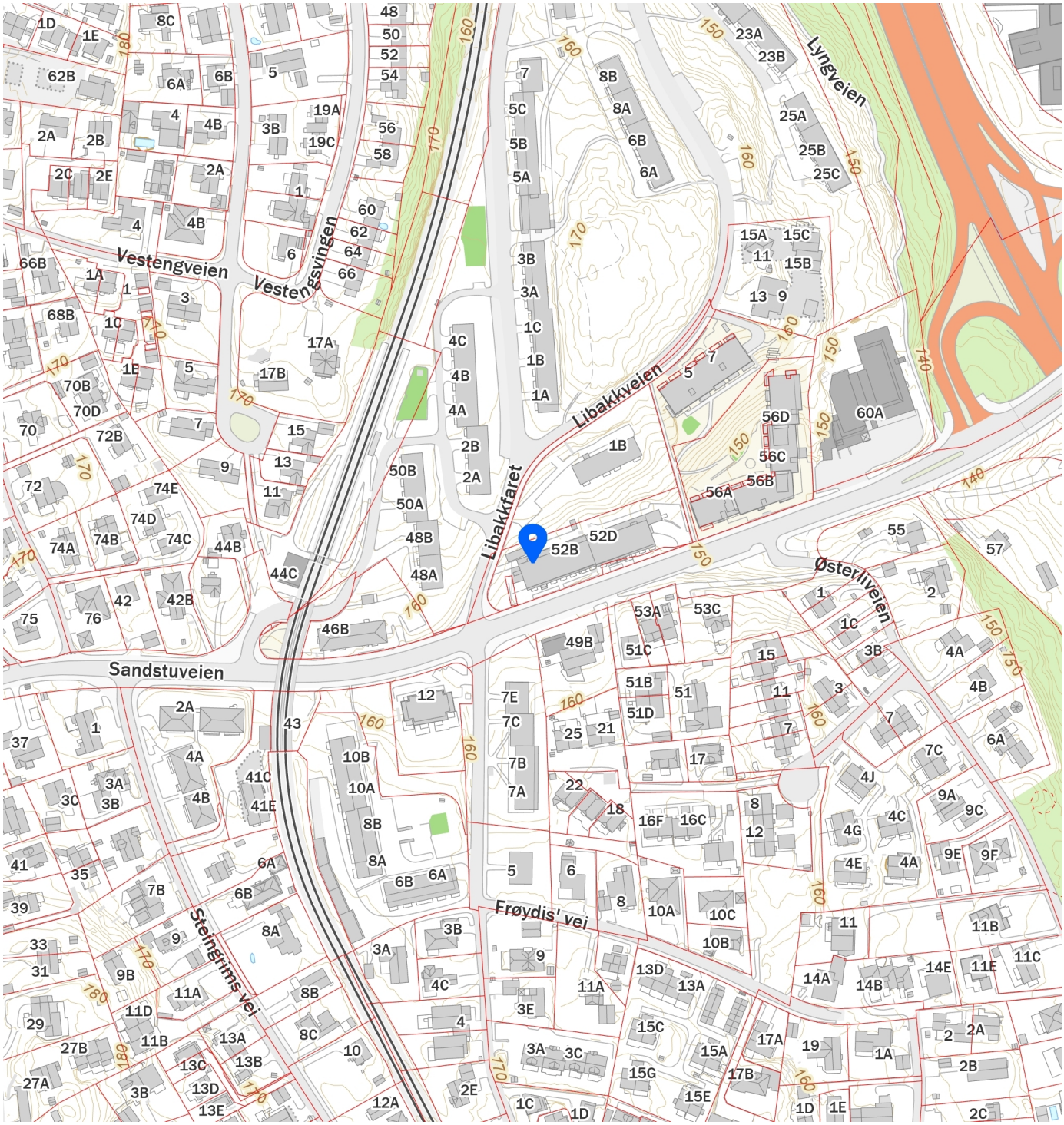


Sivilstand

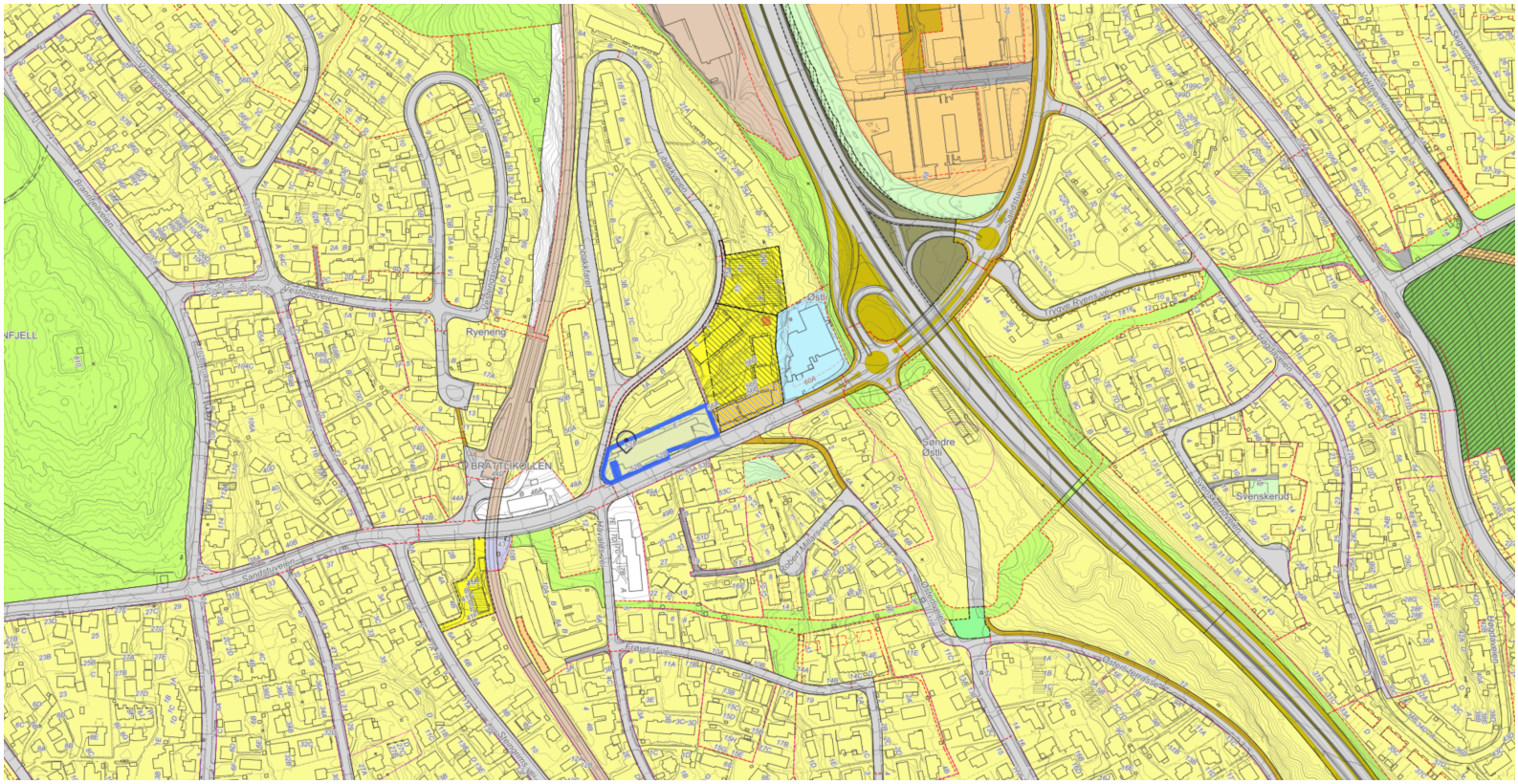
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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


Ryveneng
BRATTEKVULEN
Østli
Søndre Østli
Svenskeruds
Sarpsborgveien
Kjøpmannsveien
Kirkeveien
Ryggeveien
Robert Mathiesens vei
Trygve Svensens vei
Hovlandsveien
Brennfjellveien
Kvernhusveien
Rosenkrantzgata
Ryggeveien
Kirkeveien
Sarpsborgveien

Oslo

52254

Gnr. 149 bnr. 359 m.fl.,Ryenengen. Endret bebyggelsesplan.

52254 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195403703

Vedtaksdato: 10.08.1954

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-476

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5014

Detaljregulering med reg.best. for Sandstuveien 54, 54b, 56, 58 og Libakkveien 9, 11 0g 11b, Brattlikollen

Vedtaksdato: 24.10.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201409263

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5014
Vedtatt 24.10.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sandstuveien 54, 54b, 56, 58 og Libakkveien 9, 11, 11b

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr:
Gnr. 149 Bnr. 502
Gnr. 149 Bnr. 140
Gnr. 149 Bnr. 392
Gnr. 149 Bnr. 374
Gnr. 149 Bnr. 592
Gnr. 149 Bnr. 391
Gnr. 149 Bnr. 590

Samt del av:
Gnr. 149 Bnr. 433
Gnr. 149 Bnr. 437
Gnr. 149 Bnr. 393
Gnr. 999 Bnr. 246

Kartnummer OSO-201409263, 07.12.2015 og revidert 08.05.2018

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse med mulighet for forretning, offentlig eller privat tjenesteyting i 1. etasje langs Sandstuveien, samt tilhørende infrastruktur.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsel og varelevering

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra Sandstuveien.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt.
Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.
Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunen ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Tillatt bruksareal (BRA) for planområdet skal ikke overstige BRA= 13389 m². Forretning og tjenesteyting tillates kun i 1. etasje mot Sandstuveien. Forretning/ tjenesteyting skal ha inngang adskilt fra boligenes innganger. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Mot Libakkveien, nordøst for boligbebyggelsen, tillates ikke parkeringsanlegg eksponert over terreng, med unntak av nødvendig nedkjøringsrampe.

Trapper, ramper, overvannsmagasiner, avfallsbeholdere og støttemurer tillates oppført utenfor byggegrenser. Støttemurer oppført utenfor byggegrenser skal ikke være mer enn 1,5 meter høye. Mot nordvest og vest for bebyggelsen langs Sandstuveien, og mot sør, vest, og mot nordvest for bebyggelsen langs Libakkveien, kan balkonger krage ut over byggegrensene med en avstand på inntil 2 meter ut fra fasadelivet.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal ligge 3,5 meter under angitt høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 10% av takflaten. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner, samt møblering og nødvendig støyskjerm. Konstruksjoner på tak skal være trukket tilbake minst 2 meter fra hovedfasadeliv, med unntak av trapp/ heisoppbygg.

I første etasje langs Sandstuveien tillates inntil 4 leiligheter. Disse må være duplexleiligheter og ha minimum ett soverom samt stue og kjøkken på nivå med utearealene nord for bebyggelsen. For bygg langs Sandstuveien skal det være en åpen trappeforbindelse mellom nivået for Sandstuveien og nivå for utearealer nord for bebyggelsen.

Terrenget på nordøstre del av tomta, på sørøstsiden av bebyggelsen langs Libakkveien skal ligge mellom kote 157- 158. Uteoppholdsarealet i direkte tilknytning til dette skal ligge på samme nivå, og skal ha en bredde på minst 10 meter målt fra byggegrense.

Terrenget på søndre del av tomta, på nordsiden av bebyggelsen langs Sandstuveien, skal ligge mellom kote 149,3- 150,3. Mellom disse to nivåene skal terrenget bearbeides på en hensiktsmessig måte.

2.1.3 Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Konstruksjoner på

tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Åpne fasader i parkeringskjeller tillates ikke. Parkeringskjelleres eksponerte fasader skal beplantes. Rekkverk og støyskjerm på tak skal ha et lett og transparent uttrykk.

Svalganger tillates ikke. For bebyggelsen sør og øst i planområdet tillates det ikke balkonger mot Sandstuveien eller mot E6.

Leilighetsfordeling skal være som følger:
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
Ingen boenhet skal være under 35 m² BRA.

2.1.4 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av bruksareal for boliger, hvorav minimum 75 % skal være på terreng eller lokk over garasjekjeller.
Minst 80 % av MFUA skal være samlet i arealer som oppfyller krav til samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Arealer som inngår i SFUA skal ha en hovedform der bredden er minimum 10 meter. Minste størrelse på SFUA-enheter skal være 250 m².
50 % av (MFUA) skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning og belysning.

Alle tiltak på utearealene skal være godt terrengtilpasset. Terrengbearbeidelse skal illustreres på utomhusplan og beskrives i redegjørelsen til rammesøknad.
På minst 20 % av felles uteareal på lokk over parkeringsanlegg skal det være minimum 80 cm vekstlag.

Det skal etableres minimum 4 stk. stedegne store trær innenfor planområdet. Med store trær menes trær som kan få stammeomkrets på over 150 cm, og som har en stammeomkrets på minimum 30 cm ved planting.

Søndre fasade i sokkeletasje i blokk nord skal utformes med pergola og beplantes. Det skal være utgang fra alle trapperom i denne etasjen ut i felles uteoppholdsarealer.

Alle leiligheter, med unntak av en hjørneleilighet mot Sandstuveien, skal ha balkong eller privat uteareal.
Det kan etableres takterrasser.
Takterrasser kan medregnes i felles uteoppholdsareal.

2.1.5 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og plan for eventuelle uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1: 200. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall og interne gangveier og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og regulert gangvei.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg

Innenfor formålet tillates oppføring av trafo.

2.1.7 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 plasser til 1,2 plasser per 100 m² BRA bolig.
Fra 9 – 25 plasser per 1000 m² forretning.
Fra 5 – 13 plasser per 1000 m² kontor.
Fra 1 – 5 plasser per 10 seter bevertning

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

Sykkel:
3 plasser per 100 m² BRA bolig.
Min 12 plasser per 1000 m² forretning
Min 15 plasser per 1000 m² kontor
Min 3 plasser per 10 seter bevertning

Deretter skal den til enhver tid gjeldene norm gjelde.

Av det totale antall parkeringsplasser, skal det være minimum 18 parkeringsplasser under bebyggelsen langs Libakkveien.

All parkering for bil, og alle overdekkede sykkelparkeringsplasser, skal anordnes i parkeringsanlegg som vist med bestemmelsesgrenser i plankartet.

Sykkelparkeringsplassene for boligene skal i hovedsak plasseres i parkeringskjelleren. Det skal settes av areal til serviceareal for sykkel. Det bør være ladepunkter for el-sykkel, samt sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere transport -og familiesykler.

2.1.8 Støy

For blokk langs Libakkveien skal støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3, gjelde.

Leiligheter langs Sandstuveien eller mot E6 skal ha minimum en fasade som vender mot gårdsrommet. For disse boligene skal halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom vende mot gårdsrommet. For bebyggelsen langs Sandstuveien og mot E6 skal trapperom og heis legges til støyutsatt side. Vindu utsatt for støy over Lden 55 dB må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.

Støynivå på utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være Lden $\leq$ 60 dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være Lden $\leq$ 55 dB.

2.1.9 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjern-varmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.1.10 Ventilasjon

For søndre del av bebyggelsen langs Sandstuveien skal luftinntak for ventilasjon skal ligge mot den nordlige fasaden. For østre del av bebyggelsen langs Sandstuveien skal luftinntak for ventilasjon ligge på den vestre fasaden.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Fortau

O_Fortau skal være offentlig, og opparbeides som vist på plankartet, og i henholdt til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.1.2 Gangveg

Gangveg skal opparbeides som vist på plankartet.

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (T-banen) H190

4.1.1 Andre sikringssoner

Innenfor sone H190 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/jernbaneanlegget.

5 Bestemmelsesområde for underjordisk parkeringsanlegg

Bestemmelsesgrense parkering

Parkeringsanlegg skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser, BG#1, og høyder for som vist på plankartet.

Bestemmelsesgrense midlertidig anleggsbelte
Området innenfor bestemmelsesgrense, BG#2, kan benyttes til midlertidig anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av fortau. Området skal tilbakeføres til opprinnelig standard senest 1 måned etter at fortauet er ferdig opparbeidet.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 VA- anlegg
Ved søknad om nye tiltak som berører VA- anlegget innen planområdet, skal det utarbeides en omforent teknisk løsning for hovedledningsanlegget som Vann- og avløpsetaten kan anbefale.

6.2 Etablering av gangvei
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangvei vest i planområdet, jfr § 4.2, være opparbeidet i samsvar med utomhusplan.

6.3 Opparbeidelse av fortau
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau som vist i plankartet, jf. § 4.1, være opparbeidet i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

6.4 Kabelpåvisning
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utført kabelpåvisning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.10.2018 sak 317. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.10.2018

Isabell Lexow, bem.