NORDVIK

Sandakerveien 74A

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 74A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
57	Vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og lys 3-roms m/balkong | Heis | Bredbånd inkl. | Garasjeplass | Felles takterrasse | IN-ordning | Sentralt

Prisantydning	**7 480 000,-**
Omkostninger	**196 250,-**
Totalpris	**7 991 685,-**
Fellesgjeld	**315 435,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 075,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

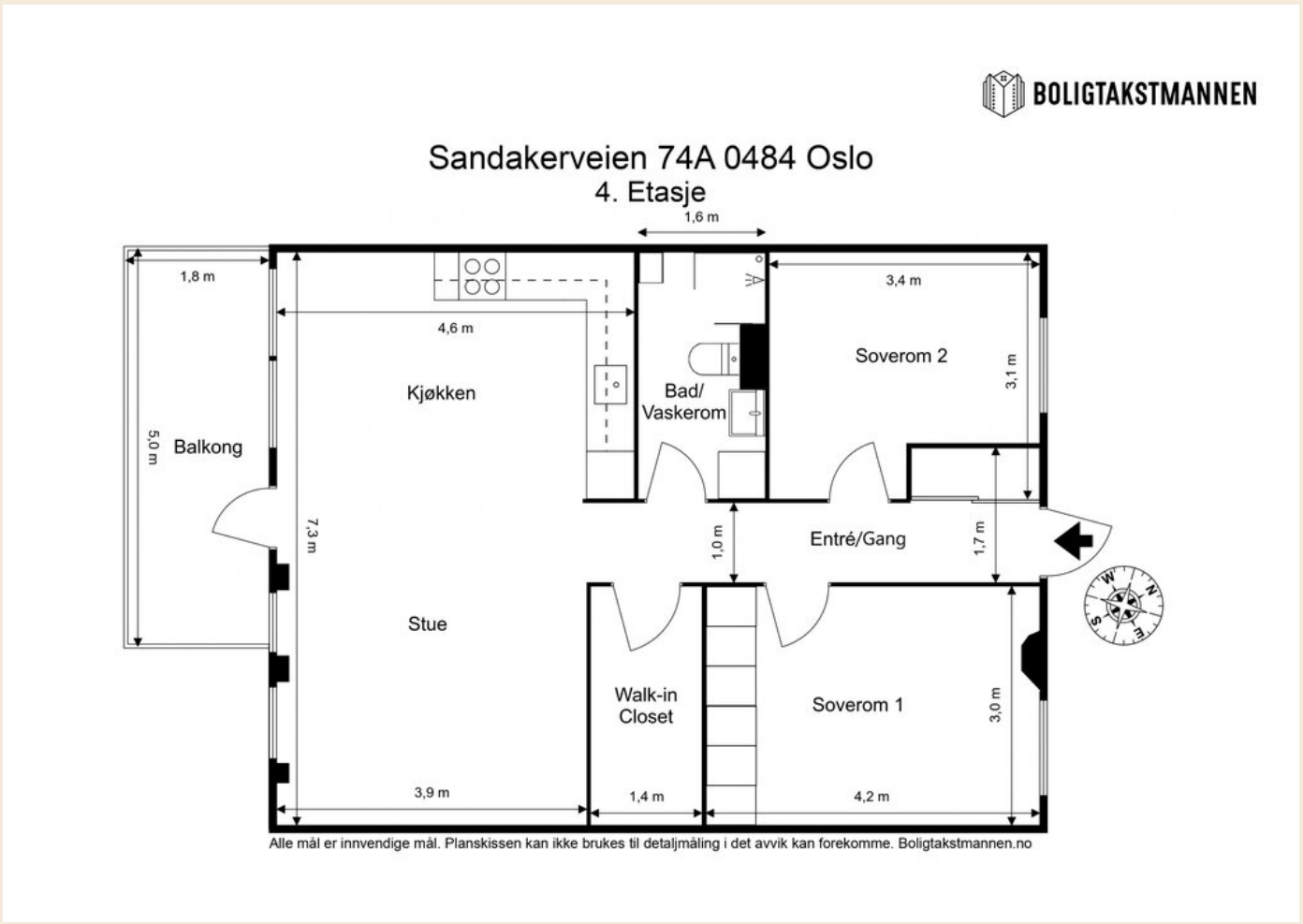
Velkommen til Sandakerveien 74A!

Dette er en delikat 3-roms leilighet, beliggende på populære Nydalen/Sandaker. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste av byens fasiliteter, inkludert dagligvare, treningssenter, restauranter, kaféer, offentlig transport og shopping.

Kvaliteter:
Stilren 3-roms med god planløsning
Solrik, sydvestvendt endebalkong på ca. 9 kvm, vendt mot rolig bakgård
Nyere bygg fra 2008
Walk-in-closet
Felles takterrasse med 360 graders utsikt over Oslo
IN-ordning: Ved innfrielse av fellesgjelden reduseres de månedlige fk. til kr 3 589,-
To nye heiser
Kjellerbod
Stor endegarasjeplass m/elbillader
Godt kollektivtilbud med trikk (11,12 og 18) fra Grefsenveien
Kiwi i nabobygget, samt Rema 1000
Rett ved Akerselva

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm
















Jeg
Du


Jeg
Du














Tag
Du



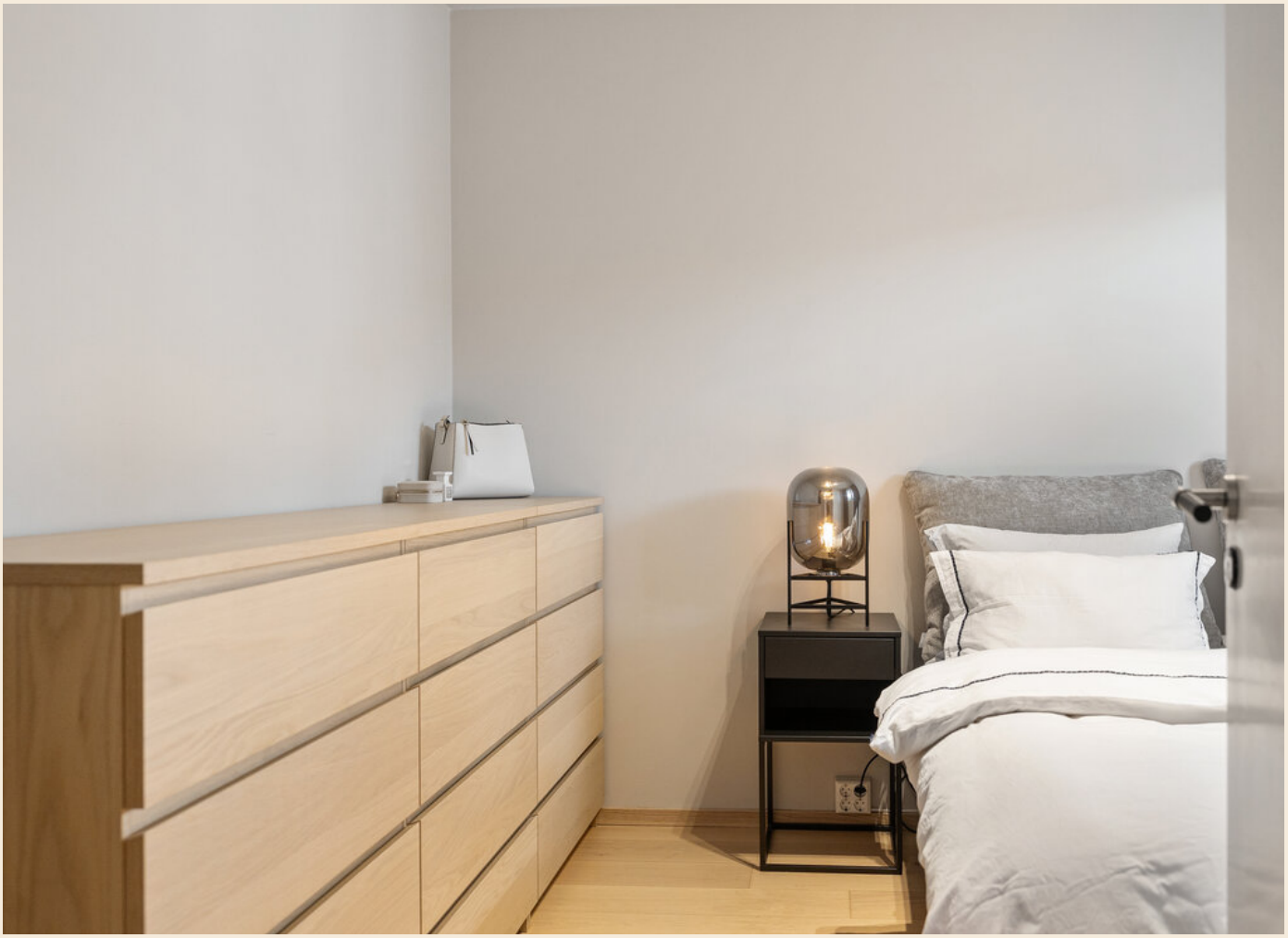

























Oppmåling
Dimensjonskontroll
3D Laserskanning
Massekontroll
Dokumentasjon
MOTION





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0304/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 42, snr 61 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristian Henriksveen
Iselin Bergersen

Kjøpesum og omkostninger
7 480 000,- (Prisantydning)
315 435,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 795 435,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
194 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 991 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 004 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré/gang, baderom, to soverom, walkincloset, kjøkken og stue.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder entré/gang, bad/wc, 2 soverom, walkincloset, kjøkken og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har god oppbevaringsplass for yttertøy i en romslig skyvedørsgarderobe.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende

stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, overbygd og sydvestvendt endebalkong på ca. 9 kvm, med svært gode solforhold og lite innsyn. Balkongen vender mot en rolig bakgård og oppleves som en skjermet og privat uteplass. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen – ideell for sosiale sammenkomster. Her er det gode muligheter for å innrede en innbydende uteoase med utemøbler, beplantning og grill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med både over- og underskap, samt belysning under overskapene. Veggflaten mellom benkeplate og overskap er tapetsert, noe som gir et helhetlig uttrykk. Det er integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr, kjøleskap og fryser.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap som strekker seg langs hele veggen. Soverommene er vendt mot rolig oppgang og ingen trafikkstøy.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

WALK-IN-CLOSET:
Praktisk og oversiktlig walk-in-closet med gode oppbevaringsløsninger. Rommet er innredet med åpne hyllesystemer og hengeløsninger på begge sider, som gir rikelig med plass til klær, sko og tilbehør.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med servantskap, benkeplate med nedfelt servant i corian og speil med belysning. Videre har badet vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en praktisk kjellerbod i garasjeanlegget, merket «61», på ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innerdører: Innvendige dører med malte dørblader.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg på soverommet og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i walkincloset.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en romslig endegarasjeplass med elbillader i lukket garasjeanlegg. Plassen har god bredde og egner seg for større bil, med takhøyde på inntil ca. 2,30 m.

Det er 4 parkeringsplasser i bakgården som kan brukes av beboere uten om barnehagens åpningstider. Benytter parkeringsplassene med parkeringsbevis gratis. På sameiets Facebook side er det flere som får leid/lånt parkeringer av andre ved behov i noen dager.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 29.04.26.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsrapport før boligen ble solgt våren 2022.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen ble bygd om/modernisert i 2008. Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entrédør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre og aluminium med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 075,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6.075,- pr. md.

Felleskostnader kr 3.269,-
Bredbånd kr 320,- pr.
Kapitalkostnader kr 2.486,-

IN-ordning: Ved innfrielse av fellesgjelden reduseres de månedlige felleskostnadene til kr 3 589,-.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, bygningsforsikring, renter og avdrag på felles lån, bredbånd m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 705 533,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 822 133,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV- og bredbåndstjenester er inkludert i felleskostnadene, og leveres av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sandakerveien 74, orgnr. 992763957

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 74. Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune.

Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/sandakerveien74/oppslagstavle

STYRETS ARBEID I 2024
Saker som styret har arbeidet med i perioden har bl.a. vært:
- Skiftet forretningsfører for mer eUektivt styrings- og kommunikasjonssystem.
- Arbeidet for bedre oversikt og kontroll over sameiets økonomi, som nå er mer tilfredsstillende sammenlignet med de tre siste årene
- Fått på plass IN-ordning etter ønske fra sameiet
- Arrangert dugnad (vår) og leid container (vår/høst)
- Fulgt opp oppbevaring på fellesarealer, og ryddet
- Sørget for garasjevask
- Fulgt opp avtaler om vaktmestertjenester, heiskontroll, skadedyrsbegrensing, callingsystem, måking, renhold, grønt arealer m.m.
- Administrert gjesteparkeringskort, tilganger til ladestasjoner og garasje, samt Defigo.
- Sørget for oppfølging av diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver
- Sørget for mer og hyppigere informasjon og kommunikasjon til beboere

Se innkalling for 2025 for mer informasjon.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 315 435,-pr. 01.04.2026

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.79.97439
Nominell rente (flyt): 6,95 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: 29 448 986 kr
Andel av saldo 315 435 kr
IN-ordning: Ja. Det er anledning til å innfri hele eller deler av fellesgjelden gjennom IN-ordning to ganger pr. år, enten 01.03 eller 01.09.

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 390,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 8 661 668,-. I 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kr. 210 577,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes, og dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79027338

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 878 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sandakerveien 74A! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Nydalen/Sandaker. Området består av et bredt servicetilbud med nærhet til det meste av bymessige fasiliteter.

Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker og apotek.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer (en av de rett utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger like ved leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

En kort gåtur vil ta deg til Handelshøyskolen BI. Ved bruk av offentlig kommunikasjon kommer man seg også enkelt til Universitetet i Oslo på Blindern, Tannlegehøyskolen og høyskolen i sentrum.

Offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Med hyppige avganger med både buss, trikk og t-bane kommer man seg raskt og enkelt dit man skal. Storo t-banestasjon ligger kun 5 minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.12.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygnings/allmennyttig formål, med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4280, datert 25.10.06. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer: 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau, sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Pågående byggesaker i området:

Sandakerveien 78 - bruksendring til treningssenter 2. og 3.etasje
Saksnummer: 2025/08115 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201203070
Status: Under behandling

Sandakerveien 66 med flere - forhåndskonferanse, bruksendring til studentboliger
Saksnummer: 2025/21988 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2025
Status: Under behandling

Ved Sandakerveien 58 A-D - opparbeidelse av vei
Saksnummer: 2025/18728 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205679
Status: Under behandling

Bjølsen ved Nordpolen Park - midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo
Saksnummer: 2025/10398 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553732
Status: Under behandling

Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - oppføring av to boligbygg på lokket over garasjekjelleren som ombygges, riving av trafo, bod og tilbygg
Saksnummer: 2025/16117 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202456118
Status: Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/223/42/61:
04.11.1948 - Dokumentnr: 512308 - Bestemmelse om bebyggelse
ang fundamentering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1970 - Dokumentnr: 506741 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1974 - Dokumentnr: 514923 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2007 - Dokumentnr: 284804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk av gangvei.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2007 - Dokumentnr: 284818 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Barnehage Som Etableres På Gnr. 223 Bnr. 42.
Løpenr: 7503400
Bestemmelse om bruksrett.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2008 - Dokumentnr: 268227 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/9156

05.03.2009 - Dokumentnr: 159551 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 61
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/9192
Inkurie

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger

folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 431,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 206,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sandakerveien 74A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km

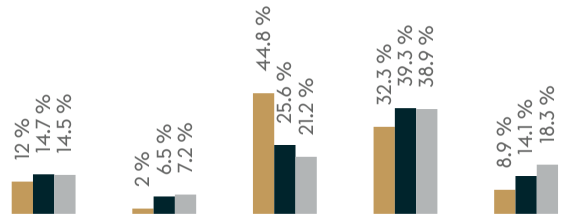
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien	Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Storo	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.9 km

Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (1...	68 barn	1 min 0.1 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	4 min 0.3 km
Idun FUS barnehage (1-5 år)	68 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Haarklous plass	13 min
Fresh Fitness Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	4 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Sandakerveien 74 A
0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1973
BRA:	76 m^2
BRA-i:	71 m^2
Rapportdato:	30.4.2026 (Gyldig til 30.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	2	0	1

Supertakst

GNR: 223 BNR: 42 SNR: 61

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Sandakerveien 74 A
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42512

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (eldre enn 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget..

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca 109 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 120 cm over ferdiggulv, for balkonger som er mer enn 10 meter over bakkenivå. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2026

Rapportdato
30.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Iselin Løfoll Bergersen**
Navn: **Kristian Jostad Henriksveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nina Jostad Henriksveen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandakerveien 74 A, 0484 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	223	Bruksnr:	42	Festenr:	
Seksjonsnr:	61	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0406		

Byggeår: **1973** - Bygningen ble bygd om/modernisert i 2008.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre og aluminium med 2-lags isolerglass fra byggeår.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**71**	**71** Romfordeling: Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, walkincloset, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**76**	**71**	**5**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod markert med "61", på ca. 5 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Syd-vestvendt balkong på ca. 9 m2 med tilgang fra stue. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Felles takterrasse. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer x med el-billader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stålglattet betong på ca. 9 m2 med tilgang fra stuen. Balkongen er overbygd og det er installert utelys og dobbel stikkontakt. Rekkverk i aluminium med et felt med sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene ble bygd i 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av høyskap, over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilasjon, tilfredsstiller standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong ble målt til ca 109 cm, noe som er noe lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 120 cm over ferdiggulv, for balkonger som er mer enn 10 meter over bakkenivå. Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger



Åpen rørfordeling og hovedstoppekran plassert i baderoms himling, tilgjengelige via takluke.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i walkincloset.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har vært en del småarbeid med bl.a.. etablering av to nye takpunkter i stue.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg på soverommet og med spalteventiler i vindu. Mekanisk vifte på baderom.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og via luftventiler på yttervegger. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom 2.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, benkeplate med nedfelt servant i corian, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling, med takluke til stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nina Jostad Henriksveen	9578-5995-4-190147	2026-04-30 10:43:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0304/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Kristian Henriksveen, Iselin Bergersen

Fullmektige
Nina Jostad Henriksveen for Iselin Bergersen, Kristian Henriksveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kristian Henriksveen. Iselin Bergersen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7902338
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 29.04.26

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsrapport før boligen ble solgt våren 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0304/26

Nordvik Nydalen
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Sandakerveien 74**

Megleropplysninger 21.04.2026
Vi viser til forespørsel av 21.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Sandakerveien 74
Organisasjonsnr:	992 763 957
Gnr./bnr:	223 / 42
Eier(e):	Kristian Henriksveen / Iselin Bergersen
Seksjons-/andelsnr:	61
Adresse:	Sandakerveien 74A, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 79027338
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Enkelte seksjonseiere i sameiet eier parkeringsplass tinglyst som ideell andel på parkeringsseksjon 134. Enkelte seksjoner har garasjeplass seksjonert som tilleggsdel, hvor dette leses av seksjoneringsbegjæringen.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.97439
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 29 448 986
Andel av saldo	kr 315 435
IN-ordning:	Ja

Det er anledning til å innfri hele eller deler av fellesgjelden gjennom IN-ordning to ganger pr. år, enten 01.03 eller 01.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.269,- pr. md.
Bredbånd	kr 320,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 2.486,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.075,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 16 390	kr 318 624

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakerveien 74
16. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 74

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **16 juni 2025**
Tidspunkt: **kl 1800**
Sted: **Barnehagen**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRE**
4. **Forslag til årsmøte - elektriske dører i B-blokka**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
6. juni 2025
Styret

Vedlegg til sak 1, 2 og 4

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

STYRET

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder Signe Kruger Christiansen
- Styremedlem Simen Trannum
- Styremedlem Håvard Gram
- Styremedlem Siv Bækkelund
- Styremedlem Ingvil Louise Nürnberg
- Varamedlem Kai Terje Dretvik
- Varamedlem Anne Kjersti Grande

GENERELT

- Forretningsførsel og revisjon
  - Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS (frem til 31. mars 2025). Kontaktperson hos forretningsfører varr Ingunn Tøfte.
  - Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.
  - Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
  - Sameiet Sandakerveien 74 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992763957 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
- Forsikring
  - Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79027338.
  - Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.
- HMS
  Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha

internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

- Brannsikringsutstyr
  I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

STYRETS ARBEID I 2024

Det er avholdt 8 ordinære styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styrets medlemmer vært i kontinuerlig dialog for å avklare spørsmål i forbindelse med den daglige drift av sameiet. Saker som styret har arbeidet med i perioden har bl.a. vært:

- Skiftet forretningsfører for mer effektivt styrings- og kommunikasjonssystem.
- Arbeidet for bedre oversikt og kontroll over sameiets økonomi, som nå er mer tilfredsstillende sammenlignet med de tre siste årene
- Fått på plass IN-ordning etter ønske fra sameiet
- Arrangert dugnad (vår) og leid container (vår/høst)
- Fulgt opp oppbevaring på fellesarealer, og ryddet
- Sørget for garasjevask
- Fulgt opp avtaler om vaktmestertjenester, heiskontroll, skadedyrsbegrensing, callingsystem, måking, renhold, grønt arealer m.m.
- Administrert gjesteparkeringskort, tilganger til ladestasjoner og garasje, samt Defigo.
- Sørget for oppfølging av diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver
- Sørget for mer og hyppigere informasjon og kommunikasjon til beboere

BankID Signing
Signe Krüger Christiansen
2025-03-31

BankID Signing
Siv Bækkelund
2025-03-31

BankID Signing
Simen Trannum
2025-04-10

BankID Signing
Ingvil Louise Nürnberg
2025-04-14

BankID Signing
Håvard Gram
2025-04-28

Resultatregnskap

Sameiet Sandakerveien 74

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 974 604	3 974 600	3 784 764
Andre inntekter	2	11 957 285	4 730 300	4 611 512
Sum driftsinntekter		**15 931 889**	**8 704 900**	**8 396 276**
Styrehonorar		226 600	226 600	226 602
Andre personalkostnader	3	31 951	32 000	31 951
Kommunale avgifter		989 713	999 200	865 923
Vedlikehold	4	859 267	1 015 000	2 179 734
Kollektiv avtale TV/bredbånd		520 633	523 500	811 908
Driftskostnader	5	1 222 221	1 309 300	1 247 016
Honorarer	6	260 338	193 000	238 593
Forsikring		440 190	440 000	394 517
Andre kostnader	7	24 482	24 000	17 912
Sum driftskostnader		**4 575 394**	**4 762 600**	**6 014 155**
Driftsresultat		**11 356 495**	**3 942 300**	**2 382 121**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	45 328	20 000	54 136
Finanskostnader	9	2 740 155	2 675 200	2 646 834
Netto finansresultat		**-2 694 827**	**-2 655 200**	**-2 592 698**
Årets resultat		**8 661 668**	**1 287 100**	**-210 577**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		8 661 668	0	-210 577
Sum overføringer		**8 661 668**	**0**	**-210 577**

Balanse

Sameiet Sandakerveien 74

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		8 796	9 615
Forskuddsbet. kostnader		211 739	276 608
Andre fordringer	10	107 151	273 257
Bankinnskudd mv.	11	1 445 403	468 337
Sum omløpsmidler		**1 773 089**	**1 027 816**
Sum eiendeler		**1 773 089**	**1 027 816**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-30 899 572	-39 561 240
Sum egenkapital		**-30 899 572**	**-39 561 240**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	32 319 388	40 447 213
Sum langsiktig gjeld		**32 319 388**	**40 447 213**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		61 765	68 930
Leverandørgjeld		101 256	63 458
Påløpte kostnader		190 252	9 456
Sum kortsiktig gjeld		**353 272**	**141 844**
Sum gjeld		**32 672 661**	**40 589 057**
Sum egenkapital og gjeld		**1 773 089**	**1 027 816**

Oslo, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Sandakerveien 74

Signe Krüger Christiansen
Styrets leder

Siv Bækkelund
Styremedlem

Ingvil Louise Nürnberg
Styremedlem

Håvard Paulsen Gram
Styremedlem

Simen Trannum
Styremedlem

Note 1 Regskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter lager	191 808	191 800	180 067
Fellesutgifter barnehave	153 852	153 900	146 520
Innfrielser adm. IN-lån*	7 281 827	0	0
Parkering	17 136	17 100	17 136
Strømuttak Kjeller	0	0	-1 320
Lån 9492.70.31218	154 512	146 500	420 432
Lån 9492.70.32109	733 164	733 200	1 961 088
Lån 9492.70.35604	68 288	68 300	181 674
Lån 9492.70.38077	178 892	178 900	511 944
Lån 9492.70.45677	110 796	110 800	296 682
Lånekostnader 1636.79.97439	2 485 589	2 544 000	0
Kabel-TV	131 990	132 700	516 384
Bredbånd	388 192	388 100	316 008
Andre inntekter	150	0	0
Innbet forbruk elbil fra Charge365	61 088	65 000	64 897
Sum	**11 957 285**	**4 730 300**	**4 611 512**

* Høst 2024 fikk de som ønsket det anledning til å innfri sin andel av sameiets lån.
Disse innfrielsene er ført som en inntekt i regnskapet. Se også note 13.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	31 951	32 000	31 951
Sum	**31 951**	**32 000**	**31 951**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Prosjekt Byggutredning	0	0	37 664
Vedlikehold utearealer	96 858	100 000	89 470
Vedlikehold bygning	16 831	0	0
Vedlikehold og drift heis	105 976	150 000	1 544 243
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	68 785	50 000	191 884
Vedlikehold VVS	119 302	200 000	67 562
Filter ventilasjon	0	0	3 897
Vedlikehold elektro	77 313	100 000	106 678
Vedlikehold garasjeanlegg	109 885	50 000	34 637
Vedlikehold Tilfluktsrom	23 298	30 000	26 400
Vedl.hold ventilasjon	178 631	45 000	40 322
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	53 022	30 000	27 902
Vedl./drift videoovervåkning	0	10 000	9 075
Diverse vedlikehold	9 367	250 000	0
Sum	**859 267**	**1 015 000**	**2 179 734**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	278 916	330 800	315 070
Renhold	341 813	350 900	334 229
Matter	16 480	16 500	15 737
Annen renovasjon	16 570	12 500	11 891
Skadedyrkontroll	20 549	12 100	11 556
Snebrøyting, strøing, m.m.	87 209	125 000	119 009
Vakthold og sikkerhet	161 640	148 000	140 944
Vaktmestertjenester	297 361	302 600	288 171
Dugnad	0	8 600	8 213
Hjemmeside/internett	1 683	0	0
Porto	0	2 300	2 196
Sum	**1 222 221**	**1 309 300**	**1 247 016**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	25 500	19 400	18 500
Forretningsførsel	173 550	173 600	165 286
Ekstra forretningsførsel	0	0	325
IN-lån adm.gebyr	20 000	0	0
Andel systemkostnader	1 775	0	0
Honorar juridisk bistand	38 163	0	114 482
Konsulenttjenester	1 350	0	-60 000
Sum	**260 338**	**193 000**	**238 593**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Dugnader, Tilstelninger	0	1 000	547
Bankomkostninger	19 190	10 000	9 625
EHF-fakturagebyr	140	0	0
Diverse kostnader	2 023	10 000	4 812
Øreavrunding	29	0	28
Sum	**24 482**	**24 000**	**17 912**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	490	0	465
Bankrenter	2 000	0	16 277
Andre renteinntekter	753	0	0
Andre finansinntekter	42 085	20 000	37 393
Sum	**45 328**	**20 000**	**54 136**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter Handelsbanken (avsl)	61 292	61 400	315 384
Renter Handelsbanken 9492.70.38077 (avsl)	36 631	36 500	286 999
Renter Handelsbanken 9492.70.32109 (avsl)	212 363	216 600	1 628 235
Renter Handelsbanken 9492.70.35604 (avsl)	0	0	156 071
Renter Handelsbanken 9492.70.45677 (avsl)	33 938	29 700	260 145
Renter DNB 97439 (2024)	2 395 931	2 331 000	0
Sum	**2 740 155**	**2 675 200**	**2 646 834**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordinger	0	166 106
Avregn. Zaptec elbillader *	107 151	107 151
Sum	**107 151**	**273 257**

* Dette gjelder aktiverte kostnader ved etablering av ladeanlegg i sameiet i 2018.
Ved påkobling, blir den enkelte fakturerte en tlilkoblingsavgift, som reduserer denne fordringen.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.45661	1 445 403	464 144
DNB 1503.78.47663 intern dep konto	0	4 193
Sum	**1 445 403**	**468 337**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-39 561 240	-39 350 663
Årets resultat fra innfrielser IN*	7 281 827	
Årets resultat, øvrig	1 379 841	-210 577
Egenkapital 31.12.	**-30 899 572**	**-39 561 240**

* se note 2 og note 13

Selskapets egenkapital er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2 023
Handelsbanken 9492.70.31218		
Opprinnelig lån i 2018	5 500 000	5 500 000
Nedbetalt tidligere	- 736 183	- 609 267
Nedbetalt i år	- 4 763 817	- 126 916
Saldo 31.12.	**-**	**4 763 817**
Handelsbanken 9492.70.32109		
Opprinnelig lån i 2020	28 000 000	28 000 000
Nedbetalt tidligere	- 2 864 649	- 2 419 427
Nedbetalt i år	- 25 135 351	- 445 222
Saldo 31.12.	**-**	**25 135 351**
Handelsbanken 9492.70.35604		
Opprinnelig lån i 2020	2 500 000	2 500 000
Nedbetalt tidligere	- 148 000	- 111 250
Nedbetalt i år	- 2 352 000	- 36 750
Saldo 31.12.	**-**	**2 352 000**
Handelsbanken 9492.70.38077		
Opprinnelig lån i 2020	5 000 000	5 000 000
Nedbetalt tidligere	- 743 876	- 493 871
Nedbetalt i år	- 4 256 124	- 250 005
Saldo 31.12.	**-**	**4 256 124**
Handelsbanken 9420.70.45677		
Opprinnelig lån i 2022	4 000 000	4 000 000
Nedbetalt tidligere	- 60 079	- 51 613
Nedbetalt i år	- 3 939 921	- 8 466
Saldo 31.12.	**-**	**3 939 921**
DNB 1636.79.97439		
Annuitetslån, innfrielse 2044		
Rentesats pr 31.12.2024: 6,95 % (nom)		
Refinansiering av lån i Handelsbanken	40 505 000	
Etableringsgebyr	- 7 500	
Ordinære avdrag	- 896 285	
Innfrielser IN-ordning (se under)	- 7 281 827	
Saldo 31.12.	**32 319 388**	**-**
SUM LANGSIKTIG GJELD	**32 319 388**	**40 447 213**

Beløp som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedag: kr. 27 494 800

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lået i DNB, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**885 973**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	8 661 668
Refinansiering - nedbet. Handelsb.	-40 447 213
Refinansiering - DNB, eksl etab.gebyr	40 497 500
Innfrielser adm IN-ordning	-7 281 827
Ordinære avdrag	-896 285
C. Disponible midler 31.12	**1 419 816**
Årets endring i disponible midler	533 843
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 773 089
- Kortsiktig gjeld	353 272
= Disponible midler 31.12	**1 419 816**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Sandakerveien 74

Oslo, 2.april 2025

14711 12182

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandakerveien 74 som viser et overskudd på NOK 8.661.668.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. april 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Forslag til årsmøte - elektriske dører i B-blokka

Forslagstiller: Joakim Vikanes

Forslag om å forbedre dørene som går ut mot svalgangen i B-blokka.

De smeller veldig, er slitte og gamle. De vil heller ikke lukkes hvis man strammer den mekaniske bremsen på dørene, for å unngå at dørene smeller igjen. Så enten smeller de noe voldsomt, eller så går de ikke igjen. Går de ikke igjen vil det være knyttet større kostnader ved oppvarming av fellesareal.

Dørene er helt klart slitt og det er naturlig å spørre seg om man ikke skulle montert elektriske dører i svalgangen mtp all bruk av barnevogner som foregår der. I tillegg vil det hjelpe rullestolbrukere da det i dag praktisk talt er umulig å åpne dørene om man er i rullestol. Styret må gjerne sjekke om nåværende dører kan brukes for å spare på utgiftene, eller om hele karmen må byttes ut med nye dører.

Styrets innstilling:

Det er en av flere vedlikeholdsoppgaver som vi må vurdere og prioritere, blant annet dørene til svalgang og atriet i B og A. Styret tar forslaget til etterretning og vil utrede mulige løsninger for å redusere støy på kort sikt og for utskifting på lengre sikt.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Barnehagen 16. juni 2025 kl 1800

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Unni Blomberg valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjoner var representert, 3 ved fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 8.661.668,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 226.602,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Forslag om elektriske dører i B-blokka.

Det ble vedtatt at styret ser videre på forslaget og evt. tar dette med i sin vedlikeholdsplan.

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Signe Kruger Christiansen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Joakim Vikanes	valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem	Håvard Gram	valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem	Siv Bækkelund	valgt i 2025 for 1 år
Styremedlem	Ingvil Louise Nürnberg	valgt i 2024 for 2 år
Varamedlem	Leif Tore Rytterbakken	valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem	Anne Kjersti Grande	valgt i 2024 for 2 år

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.30.

Oslo 16.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Unni Blomberg



Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

Sameiet Sandakerveien 74

SOLIBO

Innholdsfortegnelse

Om rapporten 2
Generelt om vedlikehold 4
Definisjoner av tilstandsgrader 5
Tilstandsvurdering 6
Vedlikeholdsplan 39

Om rapporten

Oppdragsgiver	Sameiet Sandakerveien 74
Org.nr.	988154962
Adresse	Sandakerveien 74
GNR. / BNR.	GNR. 223/ BNR. 42
Postnummer og poststed	0484 Oslo
Tomt størrelse	5 878,2 m2
Byggår	1971
Bygningstype	Bolig blokk
Tilstandsanalyse nivå etter NS 3424	Nivå 1
Befaringstidspunkt	29.08.2025
Rapport dato	17.12.2025
Utført av	Anders Hotvedt
Tilstede ved befaring	Signe Krüger
Kontaktperson oppdragsgiver	Signe Krüger

SOLIBO

Generelt om sameiet

Sandakerveien 74 A er fra 1971 og er ombygget fra industribygg til bolig bebyggelse i 2007. 74 B er bygget i 2008.

Beliggenhet:
Sentral beliggenhet på Sandaker, med nærhet til både byens puls og grønne lunger. Her bor du i et område som kombinerer urban bekvemmelighet med rolige og hyggelige bomiljøer.

Rett utenfor døren finner du alt av servicetilbud – dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, aptek, treningssentre og spesialbutikker. Både Sandaker Senter og Storo Storsenter ligger i umiddelbar nærhet og byr på et bredt utvalg av shopping, kultur- og fritidstilbud. Kino, treningsfasiliteter og hyggelige spisesteder ligger kun en kort spasertur unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Buss- og trikkestopp finnes bare et steinkast fra leiligheten, og du kommer deg enkelt til både sentrum, Nydalen, Grünerløkka og resten av byen på få minutter. For syklister er området svært godt tilrettelagt, og det er gang- og sykkelveier som gir trygg og effektiv ferdsel.

Området er også rikt på rekreasjonsmuligheter. Akerselva med sine flotte turstier ligger kun få minutter unna, og byr på en grønn oase midt i byen – perfekt for spaserturer, jogging eller sykelturer. I tillegg er det kort vei til flere parker, blant annet Torshovparken og Iladalen park, som er populære møteplasser sommersti.

Oppgraderinger som er utført:

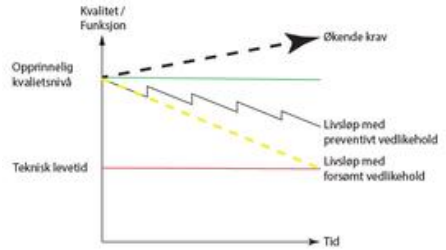
Serviceavtaler:
- Hovedettersyn av lekeplass hver 18. måned.
- Serviceavtele på leddheiseport.
- Vaktmestertjenester på fellesarealer og felles tekniske anlegg.
- Porttelefon.
- Vedlikeholdssystem på heis.

Generelt om vedlikehold

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er det viktigste et styre i et boligselskap gjør for å sikre bygningsmassens verdi over tid. De forskjellige bygningsdelene har ofte litt forskjellig levetid, men alle bygningsdelene er avhengig av preventivt vedlikehold for at materialene som er benyttet skal kunne oppnå lengst mulig levetid.

Levetiden til en bygningsdel defineres som tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Det er vanlig å skille mellom teknisk, funksjonell, estetisk og økonomisk levetid.

Teknisk levetid kan ses på som hvor lang tid det tar å slite ut en bygningsdel ved normal bruk og vedlikehold. Er for eksempel kledningen korrekt montert og det utføres preventivt vedlikehold slik som overflatebehandling, vil en kunne oppleve at bygningsdelen oppnår optimal teknisk levetid.



Funksjonell levetid omhandler at bruker eller myndighetene stiller andre eller strengere krav til funksjonalitet. Et eksempel på dette kan være at isolasjonen i bygget kan være i god teknisk stand, men grunnet ønske om energieffektivisering tilfredsstiller ikke isolasjonen de funksjonelle kravene. Funksjonelle krav er som regel ikke tilbakevirkende, men endret bruk eller utvikling i materialkvalitet kan likevel ha en påvirkning på oppfatning av funksjonell levetid.

Estetisk levetid omhandler om at bygningsdelen ikke lenger er estetisk tilfredsstillende, men den tekniske funksjonaliteten fortsatt er tilfredsstillende. Eksempler på dette kan være bygninger som ikke lenger er tidsriktige selv om den tekniske og det funksjonelle tilstanden tilfredsstiller kravene som brukeren eller myndighetene stiller.

Økonomisk levetid omhandler hvor lenge en bygningsdel er økonomisk forsvarlig å vedlikeholde sammenlignet med kostnaden det tar å bytte den ut med nye materialer. Det kan også være forhold som gjør at det er fornuftig å bytte ut andre bygningsdeler tidligere enn teknisk nødvendig da det vil gi reduserte kostnader i prosjektering og rigging av vedlikeholdet.

1-sifret bygningsdels-nummer		Teknisk levetid	Funksjonell levetid
1 Bygg	Fasadekledning	40-60	21+
	Vinduer, dører	40	16-20
	Balkonger	60	21+
2 VVS	Rørnett	30	21+
3 Elkraft	Hovedfordeling	30	21+

Ovenfor ser en noen utvalgte bygningsdeler, samt vurdert teknisk og funksjonell levetid. Merk at manglende vedlikehold på en bygningsdel vil redusere både den tekniske og funksjonelle levetiden til den enkelte bygningsdel, men manglende vedlikehold vil også kunne påvirke andre bygningsdelers levetid negativt. Et eksempel kan være en kledning som ikke blir vedlikehold også vil kunne påvirke isolasjonens levetid. Det kan også være eksempler hvor materialene eller bygningsdelene ikke er korrekt oppført eller brukt feil som kan redusere levetiden til bygningsdelene/materialene som er benyttet.

Avgrensninger

Dersom en komponent inngår i flere systemer vil hoveddel av komponenten bli omtalt henholdsvis i sitt primærsystem. Vedlikeholdsplanen som følger vedlagt rapporten er utarbeidet for intern bruk i sameiet/borettslaget/aksjelaget, og er ikke ment å oppfylle kravene til opplysninger etter avhendingslova eller tilhørende forskrift. Planen kan inneholde informasjon som ikke er relevant for salget, og det kan også mangle opplysninger som kreves etter forskriften. For fullstendige opplysninger henvises det til salgsoppgaven og lovpålagte dokumenter. Det elektriske anlegget er visuelt besiktiget på en forenkelt måte da andre underføkelser går utenfor rapportens undersøkelsernivå og begrensning. For undersøkelser utover rapportens nivå må det sertifiserte fagpersoner på spesefike områder innhentes.

SOLIBO

Definisjoner av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad (TG)	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	• Ingen symptom på avvik, ingen merknader
TG 1	Mindre eller moderate avvik	• Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt • Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	Mindre eller moderate avvik	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfull eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesenlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	Store eller alvorlige avvik	• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt • Det er fare for liv og helse
TGIU	Ikke undersøkt mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Tilstandsvurdering

10 Tomt

Beskrivelse av bygningsdel

10 - Tomt

Tomten består av asfaltert innkjørsel med beplantning på enkelte steder i bakgården som fremstår i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Asfalten viser ingen tegn til betydelige skader, men kantstein har løsnet, avrenning ser ut til å fungere tilfredsstillende, uten synlige tegn til betydelig vannansamling.

Terrenget rundt bygningene virker i det vesentlige tilfredsstillende, sette bort fra nedkjøring til garasje som kan være et risikosatt område ved store nedbørsmengder.
Generelt er det viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Dette sikrer at viktig overflatevann fjernes raskt for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring/drenering. Vurdering av terrengutforming bør sees i sammenheng med punkt om grunnmur, fuktsikring/drenering.

Tomtegrenser



20 - Bygning

Beskrivelse av bygningsdel

20 - Bygning generelt

Bygningene er byggd med støpt i betong i med parkering, boder, teknisk rom og tilfluktsrom i kjeller fundamentert på grunn. Bygg A og B er bygd på to forskjellige måter, forblendet med malt teglstein og murt stein med pusset og malte fasader, fasadeplater og liggende trekledning. Tak i flat betongkonstruksjon tekket med belegg/takpapp.





21 - Grunn og fundamenter

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 2 000 000 - 2 500 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

212 - Byggrop TG2

Bygget ligger i et usikkert område som er hentet ut fra Norges Geolgiske undersøkelse (NGU). Punktet må ses i sammenheng med punkt 252 - Gulv på grunn.

213 - Grunnforsterkning TG2

Det er ikke kjent om det er utført noe undersøkelser av grunnen eller hvilke type forhold som er under bygget. Grunnforhold er ikke undesøkt utover offentlig kartsystemer.

216 - Dirkete fundamentering TG2

Boligen er fundamneter med betong på grunn. Nedgravde fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. Grunnmuren er visuelt inspisert på innvendig side.

217 - Drenering TG2

Det er ikke kjent om det er etablert drenssystem under bakkenivå. Det er installert kumme/sluk for håndtering av overflatevann. Det er enkelte steder observert ukjent materiale som kan indikere et eventuelt tettesjikt mot fuktgjennomtrenging på grunnmur.





SOLIBO

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
212 - Byggrop	2	For å få en helhetlig forståelse av punktet må de ses i sammenheng med punkt 252 - Gulv på grunn.		
213 - Grunnforsterkning	2	Bygget er i aktsomhetskartet til Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) for kvikkleireskred. Tilstandsgrad 2 er gitt for å oppmerksomhetgjøre forholdet. Det er ikke nødvendig å jøre noe tiltak.		
216 - Dirkete fundamentering	2	Det er ikke normalt at boliger fra dette byggeåret er utført med fuktsikring under fundament. Dette gjør at det er en økt risiko for at fukt i grunnen kan trekke seg opp gjennom betong direkte på grunn. Ved høyt grunnvannsnivået i området vil kjeller kunne bli fuktig på grunn av kapilært oppsug fra grunn. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det anbefales å holde forhold under oppsyn, men det er ikke nødvendig med tiltak på kort sikt.		
217 Drenering	2	Det er ikke observert fuktproblematikk i kjeller og det indikerer at drening funger som det skal. Tettesjikt mot grunnmur har en levetid på 40 år og drensrør bør spyles hvert 2. år. Det er ikke kjent om det ble lagt nytt tettesjikt på grunnmur ved renovert i 2007. Drenering vil bregnet fra byggeårt 1971 på Sandakerveien 74 A. For 74 B vil drenering bli beregnet fra byggeåret 2007. **Tiltak 21.1:** Det anbefales å utføre rensing av drensrør og kummer/sluk med en plan for å gjenta arbeidet hvert annet år. For Sandakerveien 74 A anbefales det å sette opp en økonomisk spareplan for å legge nytt tettesjikt på grunnmur som utføres innen år 2031.	**5 år**	**2 000 000 - 2 500 000 kr**

22 - Bærende konstruksjoner

Tiltak: Ingen

Beskrivelse av bygningsdel

222 - Betongsøyler **TG1**
Bygningen har bærende betongsøyler. Det er utført en visuell kontroll av betongsøylene, da undersøkelser utover dette ligger utenfor undersøkelsesnivået for denne rapporten. Eventuelle visuelle og tydelige symptomer på feil eller mangler ville blitt beskrevet i rapporten.

Det er ikke observert misfarging, riss, sprekker eller løse partier som kan indikere underliggende forhold med behov for ytterligere undersøkelser.

223 - Betong-/stålbjelker **TG1**
Bygningen har betong- og stålbjelker. Det er kun foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige og synlige deler, da undersøkelser utover dette ligger utenfor undersøkelsesnivået for denne rapporten. Eventuelle visuelle og tydelige symptomer på feil eller mangler som deformasjoner, misfarging, korrosjon eller sprekkdannelser ville blitt beskrevet i rapporten.

Det er ikke observert forhold som indikerer svikt i bærende funksjon eller andre forhold med behov for ytterligere undersøkelser på befarings-tidspunktet.

225 - Brannbeskyttelse av bærende konstruksjoner **TG1**
Det er ikke mulig å visuelt kontrollere om betongkonstruksjoner har tilstrekkelig overdekning av armering for å tilfredsstille gjeldende brann-krav. Tilsvarende lar det seg ikke fastslå ved visuell kontroll om eventuelle bærende stålkonstruksjoner er påført forskriftsmessig brannbeskyttelse, eksempelvis brannmaling eller innkledning.

Bygningsdelen er derfor ikke nærmere vurdert utover visuell befaring. Forholdet er vurdert som tilfredsstillende basert på at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

226 - Kledning og overflater **TG1**
Bygningsdelen vil bli beskrevet under punkt 235.



SOLIBO

23 - Yttervegger

Tiltak: 3 | Estimert kostnad: 125 000 - 205 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

231 - Bærende yttervegger TG2

Bærende konstruksjoner av betong- og stål.

232 - Ikke-bærende yttervegger TG1

Sandakerveien 74 A: Yttervegger er forblendet med teglstein og kledd stedvis med fasadeplater og liggende trekledning. Sandakerveien 74 B: Yttervegger med pusset og malt overflater, ett felt kledd med trekledning.

234 - Vinduer, dører, foldevegger TG2

Vinduer er fra renoveringsår 2007 og 2008 med to-lags isoleringsglass. Vindusrammer av tre med utvendig aluminiumskledning. Ytterdører i fellesarealer av stål og glass med aluminiumrammer med brannklasse B30, lydklasse 35dB. Inngangsdører til boenheter med brannklasse B30, lydklasse 35dB.

235 - Utvendlig kledning og overflater TG2

Utvendig kledning og overflater med malt teglstein, pusset og malte overflater, fasadeplater og liggende trekledning.

236 - Innvedig overflater TG1

Innvendige overflater er hovedsakelig av pusset og malt betong flater med flislagt gulv og gulvbelegg enkelte steder.

239 - Andre deler av ytterveggen TG2

Leddet garasjeport av metall automatsik åpne- og lukke system.









Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
231 - Bærende yttervegger	2	Selve veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonen er lukket/skjult bak overflatesjiktet. Veggkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringsdagen. Påvist enkelte riss i grunnmur. Det er ikke registrert mistanke om konstruksjonssvikt med behov for tiltak. **Tiltak 22.1:** Enkel sprekk er observert på hjørnet ved barnehage og det anbefales å utbedre lokalt. Det må gjørs ytterligere undersøkelser om det er løse masser inn til armering. Ved eksponert armering må det gjøres en undersøkelse om det er korrosjon på armering og om det er mulig å rehabilitere.	**1 - 3 år**	**5 000 - 15 000 kr**
234 - Vinduer, dører, folde-vegger	2	Vinduer i leiligheter ble inspisert i enkelte leiligheter og fra bakkeplan og svalganger. I henhold til eierseksjonsloven av 2021 er utskifting av vinduer og ytterdører nå sameiets vedlikeholdsansvar. Periodisk vedlikehold er beboers ansvar. Vinduer har en estimert levetid på 40 år etter byggforskserien datablad 700.320 avhengig av vedlikehold og eksponering. Ytterdør til trappeoppgangen er av aluminium med ukjent alder. Ytterdører har en estimert levetid på 40 år etter byggforsk datablad 700.320 avhengig av vedlikehold og eksponering. Det anbefales at det gjøres periodisk vedlikehold med justering av vinduene og dører, skifting av tetningslister, hengsler og lukkemekanismer smøres. Utskifting av dører og vinduer vil ikke bli tatt med i denne rapporten da det er over 10 år til det vil bli anbefalt å skifte ut de forskjellige bygningsdelene i år 2047. Det er anbefalt at den enkelte beboer utfører periodisk vedlikehold med vinduer og dører i særlig nær tilknytning.		
235 - Utvendlig kledning og overflater	2	Sandakerveien 74 A: Liggende trekledning på loftbygget har stedvis malingsavflassing og tydelige tegn til vær- og slitasjepåvirkning. Sandakerveien 74 B: Pussede og malte fasadeflater har flere områder med algevekst og begynnende misfarging. Tiltak 23.2: Tilstandsgrad 2 er gitt på nevnte forhold og det anbefales å vedlikeholde liggende trekledning på loftbygget ved å skrape av malingsavflassing og bytte treverk i dårlig stand. Det anbefales å vaske fasaden på Sandakerveien 74 B.	**1 - 3 år**	**100 000 - 150 000 kr**

24 - Innervegger

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 75 000 - 120 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

241 - Bærende innervegger TG1

Bærende innervegger i malt betong.

242 - Ikke-bærende innervegger TG1

Ikke-bærende vegger i malt betong.

244 - Vinduer, dører, foldevegger, belisting, lås og beslag

2441 - Vinduer innvendig TG1

Vinduer innvendig med karm, foring og belisting av tre.

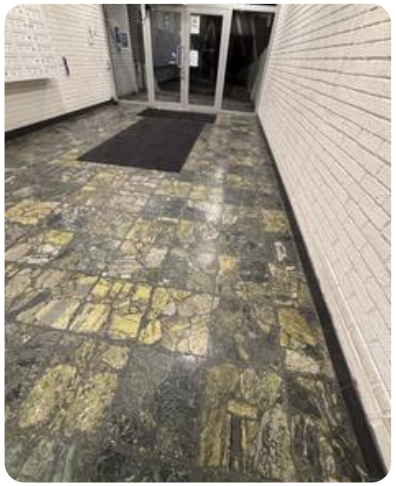
2442 - Dører innvendig TG2
Dører innvendig til leiligheter med karm, foring og belisting av tre.

Ytterdører av stål med karm, foring og belisting av metall.

2444 - Låser og beslag, innvendig TG2

Dørhengsler, låser og beslag er utført i metall.







Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
241 - Bærende inner-vegger	1	Det er observert enkle merker, riper og hakk i overflater som betegnes som normal slitasje for trafikerte gangområder.		
242 - Ikke-bærende innervegger	1	Det er observert enkle merker, riper og hakk i overflater som betegnes som normal slitasje for trafikerte gangområder.		
2441 - Vinduer innvendig	1	Innvendige vinduer er visuelt vurdert ved stikkprøvekontroll for å observere utførelse og tilstand. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved de kontrollerte vinduene. Enkelte beboere har opplyst om at hengsler har løsnet på enkelte vinduer. Vinduer har en estimert levetid på 40 år etter byggforskserie datablad 700.320. Tiltak 24.1 Bygningsdelen har ikke oppnådd halvparten av sin estimerte levetid og vil bli gitt tilstandsgrad 1 for en helhetlig vurdering for hele boligselskapet. Enkelt tilfeller må ses hver for seg selv. For å ivareta periodisk vedlikehold som smøring av hengsler og eventuelt bytting av tetningslister.	**1 - 3 år**	**Dugnad**
2442 - Dører innvendig	2	Det er ikke kjent om det er utført noe utskifting eller periodisk vedlikehold på dører innvendig. Det anbefales at ståldører slipes ned og males på nytt i løpet av 5-10 år. Dette for å ivareta kvalitet og estetisk utforming. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av nevnte forhold og forventet levetid på bygningsdelen.	**5 - 10 år**	**60 000 - 90 000 kr**
2444 - Låser og beslag, innvending.	2	Det er ikke funnet noen visuelle avvik på bygningsdeler som er gjennomgått under befaringen. Det er ikke kjent om det er utført noe utskiftning eller periodisk vedlikehold på hengsler, låser eller beslag. Det anbefales å smøre hengsler og låsekasser samt justere enkelte dører hvis det er noe som har begynt å henge eller ta i karm hvert fjerde år. Bytte deformerte beslag og gå over tettemasse for å sikre at det ikke er noe lekkasjepunkter.	**1 - 3 år**	**15 000 - 30 000 år**

25 - Dekker

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 5 000 - 15 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

252 - Gulv på grunn / Bunnplate TG2

Støpt gulv på grunn i kjeller.

255 - Gulvoverflater TG1

Gulv overflater med pusset betong, fliser i entré og gulvbelegg enkelte steder.

256 - Faste himlinger og overflatebehandling TG1

Himling har overflater av malt betong.





Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
252 - Gulv på grunn/ Bunnplate	2	Det er normalt at bygg fra før 2010 ikke har ikke diffusjonssperre og radonsperre. Siden radon er luktfri og usynlig, er den vanskelig å merke eller oppdage. Det bør derfor måles radonnivået i leiligheter i boligblokker, dersom leiligheten ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trengs det vanligvis ikke å måles. Det er foretatt stikkprøver på gulv på grunn der det anses å være høyt utslag. Det er funnet verdier i grenseland mellom hva som defineres som forhøyet fuktnivå og ikke. Det er ikke gjort andre visuelle bemerkelser for tegn til fuktproblematikk. Det er observert enkelte sprekker og skjevheter i 1. etasje i svalgangområdet. Tiltak 25.1 Det anbefales å gjennomføre radonmåling i et representativt utvalg av leilighetene, tilsvarende om lag 10 % av totalt antall boenheter, i tråd med anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Måling bør gjennomføres i oppholdsrom og soverom i leiligheter som ligger mot grunnen. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført måling. Kostnadsestimatet gjelder kun for gjennomføring av måling. Ved behov for tiltak må det påregnes merkostnader. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangel på diffusjonssperre under støpt gulv på grunn. Det ses ikke som et forsvarlig tiltak å utbedre mangelen alene så lenge dette ikke er en stor utfordring. Ved andre årsaker som gjør at støpt gulv på grunn skal pigges opp kan diffusjonssperre utføres som et samlet tiltak. Det er ikke lagt ved et kostnadsestimat da det ikke ses på som et utbedringstiltak alene.	**1 - 3 år**	**5 000 - 15 000 kr**
255 - Gulvoverflater	1	Det er observert normal bruksslitasje på bygningsdelen.		
256 - Faste himlinger og overflatebehandling	1	Det er observert normal bruksslitasje på bygningsdelen.		

26 - Yttertak

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 4 000 000 - 5 300 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

261 - Primærkonstruksjon for yttertak TG1

Yttertaket er oppført med flatt betondekke.

262 - Taktekking TG2

Taket er tekket med takfolie. Enkelte steder er det bygget takterrasse over takfolie og taksluk.

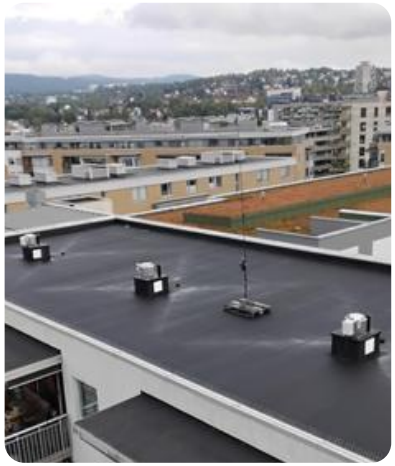
263 - Glasstak, overlys, takluker, røykluker TG2

Overlys i trappoppgang 74 A.

266 - Himlinger og innvendige overflater TG1

Himlinger i malt betong.









Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
262 - Taktekking	2	Taket er visuelt besiktiget der det er mulig. Deler av tak er kledd igjen av terrasse og installasjoner for ventilasjon. Det er observert enkle bølger i takfolie og enkelte åpninger i beslag. Bygningsdelen har en estimert levetid på 25 år etter byggforsk datablad 700.320. Rekvirenten informer om at det har vært lekkasjer i etasjen under takterrasse. Taktekking er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av at bygningsdelen har overskridet halvparten av sin levetid. Det bør planlegges at taktekking må utskiftes eller tas en grundig gjennomgang og forsterker svake punkter i løpet av år 2032. Kostnadsestimatet er ikke inkludert med montering av stillas for sikring da det ikke er sikkert om det er foretrukket løsing. For å få en nøyaktig kostnad på utskifting av tak må det innhentes priser fra entreprenør.	**5 - 10 år**	**4 000 000 - 5 300 000 kr**
263 - Glasstak, overlys, takluker, røykluker	2	Overlyskupler er visuelt besiktiget innvendig fra gulv. Det er ikke tegn til noe sprekker, kondens eller andre visuelle avvik. Overlyskupler har en estimert levetid på 30 år etter byggforsk datablad 700.320. Overlyskuple er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Estimert levetid igjen er 12 år og vil derfor ikke komme med i denne 10 år perioden i vedlikeholdsplanen.		

27 - Fast innventar

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

274 - Innredning og garnityr for våtrom

Det er sanitærinstallasjoner i kjeller som tilhøre tilfluksrom



Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
274 - Innredning og garnityr for våtrom	IU	Bygningsdeler som tilhører tilfluksrom har en egen rapport og vedlikholdoppfølging av annen aktør og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.		

28 - Trapper, balkonger m.m.

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 70 000 - 120 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

281 - Innvendige trapper **TG2**

Innvendig trapper i malt betong og stedvis belagt med flis og belegg.

282 - Utvendige trapper **TG1**

Utvendig trapp i metall.

284 - Balkonger og verandaer **TG2**

Balkonger i metallkonstruksjon.

287 - Andre rekkverk, håndlister og fendere **TG1**

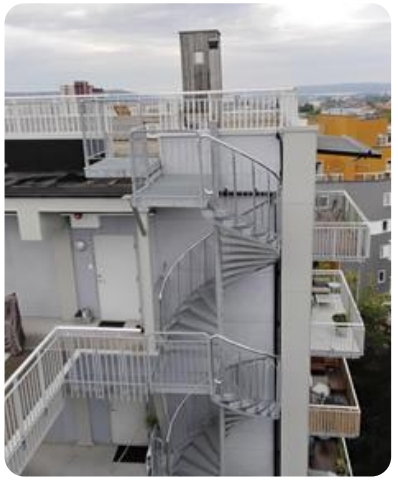
Rekkverk på svalgang i metall.

289 - Andre trapper, balkonger m. m.

Altan/takterrasse med takfolie kledd med terrassebord.









Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
281 - Innvendige trapper	2	Trapper er godt vedlikeholdt og bør periodisk vedlikeholdes hvert 20 år. Det er ikke observert noe umiddlebare områder som trenger nødvendige tiltak. Det mangler håndløper i trapp enkelt steder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangel på håndløper i trapp enkelte steder. Tiltak 28.1. Det bør monteres håndløper i alle trappeløp innen rimelig tid.	**1 - 3 år**	**10 000 - 30 000 kr**
284 - Balkonger og verandaer	2	Balkonger er i visuelt god stand. Rekkverkshøyde er under dagens krav, rekkverkshøyde er vanlig fra byggeåret. Balkonger i betong har en estimert levetid på 20 - 25 år etter byggforskserien datablad 700.320. Periodisk vedlikehold av sprekker eller løse punkter bør repareres i løpet av 2-7 år. Det er ikke observert noe løse punkter som trenger utbedring og det vil derfor ikke bli satt av noe kostnadsestimat for vedlikehold.		
289 - Andre trapper, balkonger m. m.	2	Altan/takterrasse har en høyere skadefrekvens og beregnes som en risikokonstruksjon da eventuelle lekkasjer vil kunne skape større følgeskader. Tettesjikt på denne type bygningdeler har en levetid på 20 år etter produktdatabled fra leverandører. Tiltak 28.2. Det bør begynnes å planlegge en grundig sjekk eller utskifting av tettesjikt med beslag på altan/takterrasse for skifte tettesjik før eventuelle lekkasjer og skader oppstår. Bygningselden og bør sees i sammenheng med punkt 262 - Taktekking.	**3 - 5 år**	**60 000 - 90 000 kr**

29 - Andre bygningsmessige deler

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 15 000 - 30 0000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

291 - Hull, tettinger **TG3**

Omfatter hull, tetting av hull og tetting rundt gjennomføringer i hull i bygningsdeler. Inkludert branntetting, akustikktetting m.m. i vegger og dekker. Inkludert ikke gjennomføring i hull.

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
291 - Hull, tettinger	3	Det er observert hull i vegg til teknisk rom for elektriske komponenter. Hull utgjøre en risiko for at brannspredning kan oppstå. Rekvirent opplyser om at det utføres arbeid i området av eksterne parter. Tiltak 29.1. Hull må tettes brannhemmende masse for å forhindre spredning ved eventuell brann.	**0 - 1 år**	**15 000 - 30 000 kr**

31 - Sanitær

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 17 500 - 30 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

311 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner under gulv

3111 - Bunnledning for spillvann TG2

Bunnledning av støpejern.

3112 - Bunnledning for overvann TG2

Bunnledning av støpejern.

3113 - Bunnledning for bruksvann TG2

Bunnledning av støpejern.

312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

3121 - Ledningsnett for spillvann TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

3122 - Ledningsnett for overvann TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

3123 - Ledningsnett for forbruksvann TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

314 - Armaturer for sanitærinstallasjoner

3143 - Armatur for forbruksvann TG2

Tilbakeslagsventil, stengeventiler, reduksjonsventil og vannmåler.

315 - Utstyr for sanitærinstallasjon

3153 - Utstyr for forbruksvann TGIU

Bygninsdelen er under kontroll fra Sivilforsvaret og/eller kommunen opplyses det av rekvirent under befaring og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.





Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
3111 - Bunnledning for spillvann	2	Det er ukjent om bunnledning ble skiftet under ombygging fra næringslokale til boligbebyggelse i 2007. Støpejernsrør har en estimert levetid på mellom 50-100 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Tiltak 31.1. Det blir tatt til grunn at bunnledning ikke er skiftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon av dette. Bunnledning blir derfor beregnet fra byggeåret 1971. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder da bygningsdelen har oppnådd over halvparten av sin levetid. Det anbefales å gjøre en kameraundersøkelse av innsiden av bunnledning for å sjekke tilstanden innvendig i rørene.	**1 - 3 år**	**7 500 - 15 000 kr**
3112 - Bunnledning for overvann	2	Det er ukjent om bunnledning ble skiftet under ombygging fra næringslokale til boligbebyggelse i 2007. Støpejernsrør har en estimert levetid på mellom 50-100 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Tiltak 31.1. Det blir tatt til grunn at bunnledning ikke er skiftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon av dette. Bunnledning blir derfor beregnet fra byggeåret 1971. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder da bygningsdelen har oppnådd over halvparten av sin levetid. Det anbefales å gjøre en kameraundersøkelse av innsiden av bunnledning for å sjekke tilstanden innvendig i rørene.	**1 - 3 år**	**7 500 - 15 000 kr**
3113 - Bunnledning for bruksvann	2	Det er ukjent om bunnledning ble skiftet under ombygging fra næringslokale til boligbebyggelse i 2007. Støpejernsrør har en estimert levetid på mellom 50-100 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Tiltak 31.1. Det blir tatt til grunn at bunnledning ikke er skiftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon av dette. Bunnledning blir derfor beregnet fra byggeåret 1971. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder da bygningsdelen har oppnådd over halvparten av sin levetid. Det anbefales å gjøre en kameraundersøkelse av innsiden av bunnledning for å sjekke tilstanden innvendig i rørene.	**1 - 3 år**	**7 500 - 15 000 kr**

32 - Varme

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

322 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner

3222 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner høytemperert vann **TG1**

Ledningsnett i kobber og stålrør.

3242 - Armaturer for varmeinstallasjoner med høytemperert vann **TG2**

Bygningsdelen er vurdert under punkt 3143 - Armatur for forbruksvann.

326 - Isolasjon av varmeinstallasjoner

3262 - Isolasjon for varmeinstallasjoner med høytemperert vann **TG1**

Rør er isolert med cellegummi og mineralull/steinull.



33 - Brannslukking

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 10 000 - 20 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

331 - Installasjon for manuell brannslokking med vann

3311 - Ledninger i grunnen for manuell brannslokking **TG1**
Ledninger i grunn for manuell brannslokking utført i stålrør.

3312 - Ledningsnett for manuell slokking **TG1**
Ledningsnett for manuell brannslokking er utført i kobber.

3314 - Armatur for manuell brannslokking **TG2**
Armatur med kuleventil for stoppekran.

3315 - Utstyr for manuell brannslokking **TG2**
Utstyr for manuell brannslokking med vegghengt brannslange i eget brannskap.
Det er ikke kontrollert brannslokkingsapparat i løpet av året.

332 - Installasjon for brannslokking med sprinkler

3321 - Ledninger i grunn for brannslokking med sprinkler **TG1**
Ledningsnett for sprinkleranlegg utført av stålrør. Det er ikke mulig å besiktige rør som er nedgravt og vil bli vurdert utfra aldre. Synnlige rør bilr viuselt besiktiget.

3322 - Ledningsnett for brannslokking med sprinkler **TG1**
Ledningsnett for sprinkleranlegg utført av stålrør. Det er ikke mulig å besiktige rør som er nedgravt og vil bli vurdert utfra aldre. Synnlige rør bilr viuselt besiktiget.

3324 - Armaturer for brannslokking med sprinkler **TG2**
Armatur med kuleventil for stoppekran.

3325 - Utstyr med slokking med sprinkler **TG2**
Utstyr for slokking med sprinkler av messing med standard respons.





SOLIBO

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
3314 - Armatur for manuell brannslokking	2	Tilbakeslagsventil har en estimert levetid på mellom 20-40 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Det er vanskelig å registrer at en tilbakeslagsventil har oppnådd funksjonsvikt og bør derfor periodisk sjekkes. Stengeventiler her en estimert levetid på mellom 20-40 år, enkelte stengeventiler som (Kuleventiler har 25-75 år estimert levetid) etter Byggforskserien datablad 700.330. Ingen ventiler er testet, det kan utgjøre større risiko for lekasje ved funksjonssvik. Reduksjonsventil har en estimert levetid på mellom 20-40 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Det er ikke observert noe avvik på trykket for bruksvann. Vannmåler har en estimert levetid på 20-40 år etter Byggforsk datablad 700.330. Det er ikke opplyst om feilaktig måling på vannmåler. Tiltak 31.2. Det er ukjent om tilbakeslagsventil er sjekket siden installasjonsår og det vil derfor anbefales å sjekkes i år 2027 for en periodisk kontroll. Det er ukjent om stengevetiler er testet årlig som er anbefalt. Det er ukjent om reduksjonsventil er sjekket for partikler som kan feste seg i reduksjonsventil. Dette kommer ofte av hvis det er dårlig vannkvalitet eller om det er blitt utført gravearbeid i nærområder for forbruksvann. Det anbefales derfor at reduksjonsventil blir sjekket i år 2027 for en periodisk kontroll. Vannmåler bør regelmessig sjekkes eller følges med på vannforbruket for å sjekke at det ikke er noe avvik i vannforbruk. Vannkvaliteten påvirker slitasjen på vannmåler. Det er ikke kjent om det har vært noe kontroll på vannmåler og det anbefales derfor en periodisk kontoll i 2027.		
3315 - Utstyr for manuell brannslokking	2	Det er ikke fremlangt noe dokumentasjon på at det er utført årlig kontroll av utstyr for manuell slokking. Slange og dyse har en estimert levetid mellom 10-15 år etter leverandørens produktdatablad ved normale forhold. Det er ikke observert noe korrosjon eller andre yter påvirkninger. Utstyr skal årlig sjekkes av fagperson. Tiltak 33.1: Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av utstyr og funksjonstest, der slange blir dratt helt ut og undersøkt for sprekker eller om slangen har blitt sprø. Det anbefales å lage en årsplan for sjekk av utstyr.	**1 - 3 år**	**5 000 - 10 000 kr**
3324 - Armaturer for brannslokking med sprinkler	2	Tilstand og avvik må ses i sammeheng med punkt 331 - Armatur for manuell brannslokking.		
3325 - Utstyr med slokking med sprinkler	2	Sprinkler har en estimert levetid på 25 år etter NS-EN 12845. Det anbefales kontoll av fagperson av utsyr i løpet av 7 år. Det er ikke observert ytre påkjenninger på utstyr. Det er ikke opplyst eller dokumentert at kiler til sprinkelanlegg foreligger. Tiltak 33.3. Det anbefales at det anskaffes kiler for å stoppe sprinkelanlegg ved ulykker eller andre uforusette hendelser som kan utløse anlegget.	**0 - 1 år**	**5 000 - 10 000 kr**

36 - Luftbehandling

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

362 - Kanalnett for luftbehandling

3621 - Kanalnett for balansert ventilasjon **TG1**

Kanalnett av metall er koblet på balanert ventilasjonsanlegg.

364 - Utstyr for luftbehandling

3641 - Utstyr for luftfordeling for balansert ventilasjon **TG1**

Omfatter deler som gitter, luftehetter, ventiler, dyser m.m. av anelgget er skjult så anlegget er vurdert ut i fra alder, vedlikeholdshistorikk og visuell besiktigelse.

365 - Utstyr for luftbehandling TG2

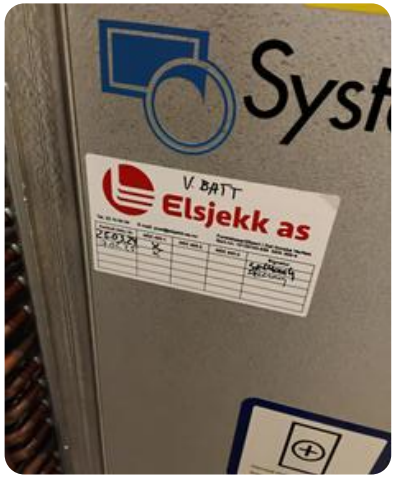
Ventilasjonsaggregater for balansert ventilasjonsanlegg.

3661 - Isolasjon av installasjoner for balansert ventilasjon **TG1**

Balansert ventilasjonskanal er isolert både på tak og i kjeller med mineralull/steinull med aluminiumsfolie.







SOLIBO

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
36 - Luftbehandling	1	Det er dokumentert kontroll og periodisk vedlikehold på anlegget. Anlegget er godt isolert innvendig og utvendig på yttertak.		
365 - Utstyr for luft-behandling	2	Ventilasjosnsaggregater har en estimert levetid på 15-20 år etter sitef byggforsk sin nas-jonale undersøkelse av boligventilasjon. Anlegget er periodisk vedlikehold og har ser-viceavtale. På balanserte anlegg anbefales det ikke å lufte manuelt med vinduer. Skal det luftes bør det heller luftets brått med vindu/dør med full åpning i korte tider. Anlegget nærmer seg slutten av sin estimerte levetid og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på anlegget. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av det er enkelte komponenter i anlegget som har overskridet sin levetid. Det er ikke estim-ert noe kostnad eller tiltak da det foreligger en service avtale på anlegget. Det må kunne forventes at det kan oppstå uforutsette kostnader på et eldre anlegg.		

41 - Basisinstallasjoner for elkraft

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

411 - Kabelføring for elkraftinstallasjoner

4111 - Kabelstiger, kabelkanaler, kabelbrett **TG1**

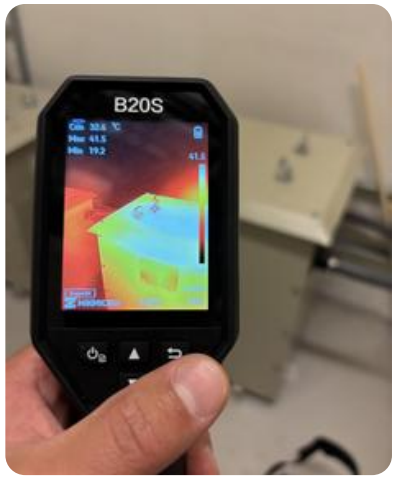
Kabelstiger til føring av kabler i hver etasje og netting på svalganger.

419 - Andre basisinstallasjoner for elkraft **TG1**

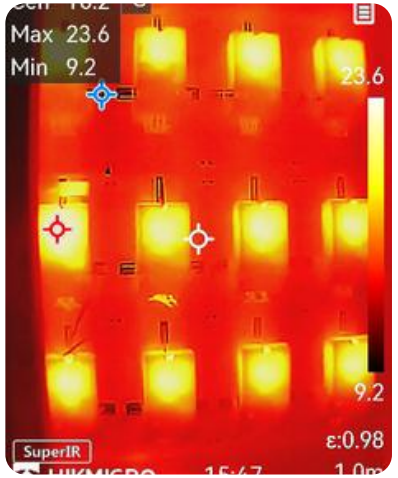
Dette er en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det vil kun bli bermerkt synelige mangler eller feil. For en undersøkelser på Nivå 2 må det gjøres ytterligere undersøkelser av en sertifisert fagperson på det gjeldende området.

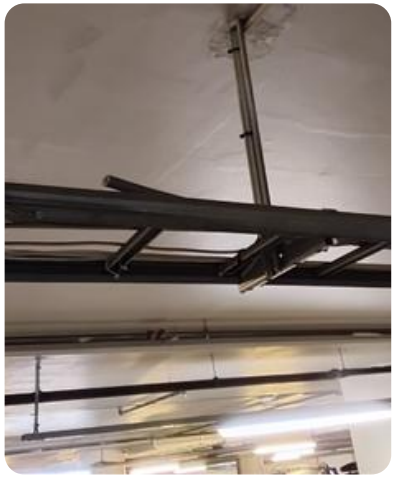
Det er foretatt bilde med termografikamera for å se etter unormal varmegang i skap eller frittstående komponenter. Det er observert varmegang ved stikkprøver.

Det elektriske anlegget har årlig kontroll som er dokumentert av Elsjekk AS.









SOLIBO

62 - Person og varetransport

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 15 000 - 45 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

621 - Heiser **TG2**

Sandakerveien 74 A har to nye heiser som er montert i 2022.
Heisen består av malte plater i himlingen med belysning, vegger i stål og gulv av belegg. Heisen har operasjonspanel, rekkverk og speil.

Sandakerveien 74 B har en heis fra byggeåret 2007.
Heisen består av malte plater på vegg og himling med belegg på gulvet.
Heisen har operasjonspanel med belysning, rekkverk og speil.









Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
621 - Heiser	2	Sandakerveien 74 A har tatt en heissjakt ut av drift og bygget det om til bod. Det er montert en heis på hver side av bodene. Det er utført en sikkerhetskontroll i januar i 2025 og det er ikke registrert noe feil eller mangler. Sandakerveien 74 B det har vært utført sikkerhetskontroll på heisene i januar i 2025 og det ble registrert 3 avvik som er: Manglende dokumentasjon, feil på alarmsystem og rekkverk på stolltak ikke var i henhold. Det er observert bruksslitasje på vegger og gulv. Tiltak 62.1 Utbedre avvik som er gitt i sikkerhetskontrollen fra januar 2025.	**0 - 1 år**	**15 000 - 45 000 kr**

72 - Utendørs konstruksjoner

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 30 000 - 70 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

721 - Utendørs støttemurer og andre murer **TG2**

Utendørs støttemur i betong.

722 - Utendørs trapper, ramper, terrasser, plattinger i terreng **TG2**

Det er utendørs svalganger i betong og branntrapp i metall.
74 B har terrasseplatting av treverk terreng.

723 - Utendørs skjermtak, le skur m.m. som henger sammen med bygningen **TG2**

Det er observert enkelt enheter med pergola. Det er ukjent om utførelsen er festet i bygningen eller ikke.

725 - Utendørs gjerder, porter og bommer

7251 - Utendørs gjerder **TG2**

Det er nettinggjerde rundt store deler av tomten og rundt barnehage i bakgården.

7252 - Utendørs porter **TG1**

Port i nettinggjerdet for gjennomgang til barnehage.

7253 - Utendørs bommer **TG2**

Kjørebom på sør siden av bygget i metall.

7254 - Utendørs rondeller (rundkjøring) **TG1**
Rondell med beplanting omgitt av kantstein i betong.







Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
721 - Utendørs støtte-murer og andre murer		Det er plassstøpt støttemur av betong ved nedkjøring til garasje på sør siden av bygget. Det er registrert noe malingsavflassing på støttemur. Støttemur mangler toppbeslag for å forhindre at vann renner ned langs støttemur. Frittstående strøttemur i mellom 74 A og B er knekt. Tiltak 72.1 Det anbefales å skrape bort løs maling og løs puss for å utbedre underlaget før maling. Det anbefales å montere toppbeslag for å beskytte toppen av muren for vann. Det anbefales og utbedre forhold for å få satt opp sykkelstativ igjen eller trappen ned støtte-muren. Tilstandsgrad 2 er gitt på nevnte forhold.	**1 - 3 år**	**10 000 - 30 000 kr**
722 - Utendørs trapper, ramper, terrasser, plattinger i terreng	2	Terrasseplatting direkte på grunn har større sjanse for kapilært opptrekk og er en større risiko for at bygningsdeler kan ta råteskader fortere. Det er ikke funnet noe råteskade på terrasseplattinger. Tilstandsgrad 2 er gitt for å belyse risikokonstruksjon og at det trengs jevnligere kontroll og oppfølging.		
723 - Utendørs skjer-mtak, le skur m.m. som henger sammen med bygningen	2	Pergola er visuelt sett fra bakkenivå og kan ikke konkluderes med om det er festet i fasade eller ikke. Forholdet utgjør en risiko for større skade på fasader og hvis utførelse ikke er utført korrekt kan det være en ledende vei for vann. Tilstandsgrad 2 er gitt for å belyse risiko-konstruksjon og at det trengs jevnligere kontroll og oppfølging.		
7251 - Utendørs gjerder	2	Det er ukjent hvem som er ansvarlig for nettinggjerdet rundt barnehage, derfor vil det også bli vurdert i denne rapporten. Det er observert begroelse av grener fra nabotomt i nettinggjerdet som kan forkorte levetiden for bygningdelene. Tiltak 72.2. Det anbefales å holde gjerdet fritt for begroelse og periodisk vedlikeholde stolper som holder nettinggjerdet. Stolper anbefalse å børstes for fremmedlegemer og skrapes på steder ved rustdannelser før det males igjen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte punkter. Bygningsdelen bør vedlikeholdes i løpet av 3-5 år. Dette er noe som kan gjøres på dugnad eller kostnadsestimatet er beregnet for utførelse av eksterne res-surser.	**3 - 5 år**	**20 000 - 40 000 kr**
7253 - Utendørs bommer	2	Det er ukjent hvem som er ansvarlig for bom på sørsiden av eiendommen, bommen er ikke fysisk testet. Det er ikke observert noen ytre påkjenninger på bom. Estimert levetid av bom er 20-30 år etter leverandørens beregning Bom bør kontrolleres periodisk for å sjekke stolpe, bomarm og hengsler/låsemekanisme. Bygningsdelen har passert halvparten av sin levetid og bør ha en full kontroll. Tilstands-grad 2 er gitt på grunn av alder. Det er ikke beregnet noe kostnadsestimat da utskifting av bygningsdelen vil forekomme utenfor vedlikeholdsplanen 10 år periode.		

SOLIBO

76 - Veier og plasser

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 15 000 - 30 000 kr

Beskrivelse av bygningsdel

761 - Veier - Omfatter kjøreveier, sykkel- og gangveier, lys-løyper, stier, baner m.m **TG1**

Innkjøring er asfaltert med 2 innkjøringer fra østsiden av bygget og en trappadkomst i betong for personell fra vestside.

771 - Utendørs grøntanlegg **TG1**

Plen og vekstjord er vurdert tilfredsstillende, og eventulle andre bemerkninger vurderes som subjetive og derfor ikke medtatt.

772 - Utendørs beplanting **TG2**

Beplanting av busker og trær i rundell.

773 - Utendørs utstyr **TG2**

Lekeplass med sandkasse og huske på baksiden av 74 B.
Benker og sykkelstativ er plassert på begge sider av 74 A i bakgården.

79 - Andre utendørs anlegg **TG2**

Kanstein er utkraget fra bygget med rullestein.



Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
772 - Utendørs beplanting	2	Bygningen er beplantet med busker og mindre trær rundt innkjøringer, tomtegrenser og i rondell. Det anbefales ikke å bruke beplantning av grøntmateriale av store røtter i område med rør og tettesjikt, for at røtter kan vokse under bakken og påvirke bygningdeler i særlig nær tilknytning. Det utgjør en risiko for utvendig tettesjikt for garasjeanlegg under, fuktsperre for grunnmur og eventuelle rør i bakken. Det anbefales ikke at beplanting gjøres i særlig nær tilknytning til til bygningdeler som grunnmur/støttemur for det kan vokse inne i konstruksjonen og skape sprekker. Tilstands-grad 2 er gitt for å gjøre oppmerksom på risikopunkter som kan påvirke bygningdeler. Da det ikke er mulig å vurdere røtter under bakken er det ikke satt noe kostnadsestimet.		
773 - Utendørs utstyr	2	Det er montert et sykkelstavit på en oppsatt støttemur i bakgården mellom 74 A og B. Ettersom muren er knekt så er ikke sykkelstativet mulig å bruke. Bygningsdelen må ses i sammenheng med 721 - Utendørs støttemurer og andre murer og derfor ikke estimert noe kostnad.		
79 - Andre utendørs anelgg	2	Ved inngangsparti til barnehage er kantstein løsnet og ligger løst på et hjørnet. Tiltak 79.1. Det anbefales at kantstein festes på tilstrekkelig måte og at masser som jord og rullestein tilbakeføres. Tilstandsgrad 2 er gitt på nevnt forhold.	**1 - 3 år**	**15 000 - 30 000 kr**

Vedlikeholdsplan

		Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold		
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år
2	Bygning					
21	Grunn og fundamenter					
.1	Det anbefales å utføre rensing av drensrør og kummer/sluk med en plan for å gjenta arbeidet hvert andre år. For Sandakerveien 74 A anbefales det å sette opp en økonomisk spareplan for å legge nytt tettesjikt på grunnmur som utføres innen år 2031.	2				2 000 000 - 2 500 000 kr
23	Yttervegger					
.1	Enkelt sprekk er observert på hjørnet ved barnehage og det anbefales å punktfikses. Det må gjøres ytteligere undersøkelser om det er løse masser inn til armering. Ved eksponert armering må det gjøres en undersøkelse om det er korrosjon på armering og om det er mulig å rehabilitere.	2		5 000 - 15 000 kr		
.2	Tiltak 23.2: Det anbefales å vedlikeholde liggende trekledning på loftbygget ved å skrape av malingsavflassing og bytte treverk i dårlig stand. Det anbefales å vaske fasaden på Sandakerveien 74 B.	2		100 000 -150 000 kr		
.3	Tiltak 23.3: Bygningsdelen har passert sin estimerte levetid og det må påberegnes utskifting av garasjeport innen rimelig tid, med bakgrunn av at det er høy sannsynlighet for at det funksjonssvik kan oppstå innen 1-3 år.	2		20 000 - 40 000 kr		
24	Innervegger					
.1	Tiltak 24.1: Det anbefales at ståldører slipes ned og males på nytt i løpet av 5-10 år. Dette for å ivareta kvalitet og estetisk utforming.	2				60 000 - 90 000 kr
.2	Tiltak 24.2: Det anbefales å smøre hengsler og låsekasser samt justere enkelte dører hvis det er noe som har begynt å henge eller ta i karm hvert 4 år. Bytte deformerte beslag og gå over tettemasse for å sikre at det ikke er noe lekkasjepunkter.	2		15 000 - 30 000 kr		

25	Dekker					
.1	Det anbefales å gjennomføre radonmåling i et representativt utvalg av leilighetene, tilsvarende om lag 10 % av totalt antall boenheter, i tråd med anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Måling bør gjennomføres i oppholdsrom og soverom i leiligheter som ligger mot grunnen. Kostnadsestimatet gjelder kun for gjennomføring av måling. Ved behov for tiltak må det påregnes merkostnader. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangel på diffusjonssperre under støpt gulv på grunn. Det ses ikke som et forsvarlig tiltak å utbedre mangelen alene så lenge dette ikke er en stor utfordring. Ved andre årsaker som gjør at støpt gulv på grunn skal pigges opp kan diffusjonssperre utføres som et samlet tiltak. Det er ikke lagt ved et kostnadsestimat da det ikke ses på som et utbedringstiltak alene.	2		5 000 - 15 000 kr		
26	Yttertak					
1.	Bygningsdelen har overskridet halvparten av sin levetid. Det bør planlegges at taktekking utskiftes eller tas en grundig gjennomgang og forsterker svake punkter i løpet av år 2032. Kostandestimatet er ikke inkludert med montering av stillas for sikring da det ikke er sikkert om det er foretrukket løsing. For å få en nøyaktig kostand på utskifting av tak må det innhentes priser fra entreprenør.	2				4 000 000 - 5 300 000 kr
28	Trapper, balkonger m.m.					
.1	Det bør monteres håndløper i alle trappeløp innen rimelig tid.	2		10 000 - 30 000 kr		
.2	Det bør begynnes å planlegge en grundig sjekk eller utskifting av tettesjikt med beslag på altan/takterrasse før eventuelle lekkasjer og skader oppstår. Bygningsedelen og må se i sammenheng med punkt 262 - Taktekking.	2			60 000 - 90 000 kr	
29	Andre bygningsmessige deler					
.1	Hull må tettes med brannhemmende masser for å forhindre spredning ved eventuelle brann.	3	15 000 - 30 000 kr			

33	Brannslokking					
.1	Tiltak 33.1 Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av utstyr og funksjonstest, der slange blir dratt helt ut og undersøkt for sprekker eller om slangen har blitt sprø. Det anbefales å lage en årsplan for sjekk av utstyr.	2		5 000 - 10 000 kr		
.2	Tiltak 33.2 Det anbefales at det anskaffes kiler for å stoppe sprinkleranlegg ved ulykker eller andre ufortsette hendelser som kan utløse anlegget.	2	5 000 - 10 000 kr			
62	Person og varetransport					
.1	Utbedre avvik som er gitt i sikkerhetskontrollen fra januar 2025.	2	15 000 - 45 000 kr			
72	Utendørs konstruksjoner					
.1	Det anbefales å skrape bort løs maling og løs puss for å utbedre underlaget før maling. Det anbefales å montere toppbeslag for å beskytte toppen av muren for vann. Det anbefales å utbedre forhold for å få satt opp sykkelstativ igjen eller trappen ned støttemuren.	2		10 000 - 30 000 kr		
.2	Det anbefales å holde gjerdet fritt for begroelse og periodisk vedlikeholde stolper som holder nettinggjerdet. Det anbefales at stolper børstes for fremmedlegemer og skrapes på steder ved rustdannelser før det males igjen. Bygningsdelen bør vedlikeholdes i løpet av 3-5 år. Dette er noe som kan gjøres på dugnad eller kostnadsestimatet er bergnet for utførelse av ekstern ressurser.	2			20 000 - 40 000 kr	
76	Veier og plasser					
.1	Det anbefales at kantstein festes på tilstrekkelig måte og at masser som jord og rullestein tilbakeføres.	2		15 000 - 30 000 kr		
Totalt			**35 000 - 85 000 kr**	**217 500 - 380 000 kr**	**80 000 - 130 000 kr**	**6 060 000 - 7 890 000 kr**

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo I Telefon 21 08 05 25 I E-post info@solibo.no I www.solibo.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Vedtatt på konstituerende årsmøte 17.04.2008. Korrigert §7 25.08.2016
Korrigert §3 26.04,2017. Korrigert 26.04.2018 i henhold til ny lov som tredde ikraft 1. januar 2018. Korrigert 28.06.2021

§1
Navn
Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 74.
§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameierandel i
eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.
Snr. 1 er næringsseksjon som skal brukes til barnehage. Barnehagen har tinglyst rett til bruk av utearealet som er opparbeidet til lekearealer for barnehagen i barnehagens åpningstid. Bruksretten til utearealet gjelder i 50 år eller til barnehagedriften opphører, dersom dette skjer tidligere. Utenfor barnehagens åpningstid har seksjonseierne rett til bruk av utearealet som del av felles uteoppholdsareal. Snr. 134 utgjør en næringsseksjon bestående av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Øvrige seksjoner er boligseksjoner. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter boder, samt eventuelle parkeringsplasser og private uteplasser. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.
Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker seksjonseierandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse og evnt hems). For hver parkeringsplass den enkelte seksjon eier, er det beregnet 4m2 BRA som er lagt til eierbrøken ut over bruksenhetens bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det amme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
Parkering

De parkeringer som er tinglyst del av seksjonen, kan ikke omsettes alene.

En bruksrett gir rett til bruk av en nummerert garasjeplass i garasjeanlegget. En seksjonseier som eier en leilighetsseksjon i Sandakerveien 74 A-B kan maksimalt eie to bruksretter i garasjelaget. Eier man mer enn en leilighetsseksjon på samme adresse kan man maksimalt eie 3 bruksretter.

Ved selvstendig omsetning av bruksrettighetene (dvs utenom salg av en leilighetsseksjon) har seksjonseiere på den samme adressen forkjøpsrett.

Selger plikter å melde til styret at man ønsker å omsette bruksretten.

Selger plikter å melde til styret når det er oppnådd bud.

Om salget skjer til noen utenfor nevnte adresse har leilighetseiere her forkjøpsrett. Fristen for å tre inn i et bud er 3 uker etter at styret har mottatt melding om forestående salg.

Seksjonseierne skal ha minimum 14 dagers varsel til å påberope seg forkjøpsrett og dette må varsels skriftlig og er bindende.

Seksjonseieren med lengst ansiennitet går først. Om flere har lik – benyttes loddtrekning.

Om garasjeplass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en bolig seksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses.

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

Sameiet tilrettelegger for ladepunkt til elbil på eiet parkeringsplass i garasjeanlegget. Styret besørger installasjon, mot at eier av parkeringsplassen dekker samtlige kostnader med installasjon, bruk og vedlikehold. Installasjonen følger med ved eierskifte.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§4
Formål
Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring). Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 5
Fysisk bruk av eierseksjonene
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet. Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Næringsseksjonen – snr 134 kan kun benyttes til parkering.

§ 6
Rettslig rådighet over seksjonene
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av tilleggsdeler. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie begrenses til 60 dager (lovens strengeste), av hensyn til bomiljø.
Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 7
Ordinært årsmøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette ved alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Siste frist for innlevering av saker skal være 30 dager før avholdelse av årsmøtet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til alle seksjonseiere og med de tidsfrister som er angitt i eierseksjonsloven. Innkalling kan skje elektronisk ved epost, ved beboerportal, på hjemmeside eller på andre måter. Seksjonseierne plikter selv å gi styret og forretningsfører varsel dersom seksjonseierne skifter adresse. De seksjonseiere som vil ha tilsendt innkalling ved ordinær postgang, kan få dette dersom styret og forretningsfører varsles om dette.

Styret skal tilstrebe å sende innkalling ca 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er bestemt angitt i innkallingen på denne måten. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets beretning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak
Den enkelte seksjon har èn stemme i sameiet. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bla:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd, annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i

§ 10.
Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Årsmøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for

dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler
Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

balkonger vedlikeholdes av sameiet, med unntak for balkong- og terrassedekke i annen utførelse enn betong, som vedlikeholdes av seksjonseier.

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

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Garasjeanlegget vedlikeholdes av Sameiet, selv om plassene inngår i bruksenheter.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal
Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse. Snr. 1 opparbeider, drifter og vedlikeholder alene arealet til bruk for barnehage, herunder gjerde rundt arealet.
Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader som utelukkende kommer boligseksjonene til nytte (herunder for eksempel trappevask, heis etc) skal fordeles blant boligseksjonene etter den interne eierbrøken. Tilsvarende skal kostnader som utelukkende kommer snr.1 til gode dekkes av snr. 1.
Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 18.
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, med unntak for bruksrettsområde for barnehage.

Drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på sameierne i forhold til hvor mange plasser den enkelte sameier eier.

§ 16
Betaling av felleskostnader
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som vil antas å påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17
Ansvar utad
For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.
Påkostninger på den enkeltes bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen§ 19
Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20
Fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 11. mai 1997 nr 37 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Adgangen til å fastsette ordensregler følger av Vedtektenes § 12. Husordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter. Ordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø gjennom enkle regler for hensyn til hverandre og felles verdier. Det forventes at den enkelte sameier bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden, trygghet og trivsel i sitt boforhold. For å sikre dette ble følgende husordensregler vedtatt på Sameiermøtet 04.04.2011. Korrigert 24.04.2018.

§ 1 Husordensreglene

Den enkelte sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.
Ved brudd på vedtektene eller husordensreglene skal det sendes skriftlig klage til styret.

§ 2 Ro og orden

Den enkelte sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 2300 – 0700 mandag – fredag og mellom klokken 2400 og 1000 på lørdag og søndag, samt på helligdager. Arbeid med vedlikehold og utbedringer som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og bør avsluttes før klokken 2200 på hverdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og i så fall ikke starte før kl 1000 og avsluttes før klokken 2000. Det oppfordres til at man viser hensyn. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Musikkanlegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboen.
Musikkøvelser må ikke finne sted etter kl. 1900, og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager.
Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

§ 3 Innbruddssikkerhet

Enhver sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til bygget og fellesarealene. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Enhver som benytter garasjen har ansvar for at døra er låst og garasjeporten er stengt etter ut/innkjøring.

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

Merk at på felles takterrasse i A bygget er ALL bruk av ild og varme forbudt pga brannfare i tredekke og takpapp.
Rømningsveier skal være ryddet. Dette omfatter korridorer, svalganger og trapper.
Rømningsveier må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje.
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Brannvarsler og brannslokningsapparat i fellesarealer skal være i funksjonell tilstand.
Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom

Det er ikke tillatt å oppbevare propan gassflasker, bensin eller annet brennbart materiale i garasjeanlegg/boder. Det henvises forøvrig til brann- og redningsetatens forskrifter om oppbevaring propan.
Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje. Sluk på terrasser/balkonger må holdes rene av hver enkelt seksjon. Eier er erstatningspliktig hvis slukene går tett og skade/vannskade oppstår.

§ 5 Søppel
Det er et avfallsrom i hver blokk. I avfallsrommet skal kun kastes avfallsfraksjoner som det til en hver tid er merket og tilrettelagt for.
Hver enkelt beboer må enten reservere seg mot reklame i postkassen eller selv håndtere egen reklame.
Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

§ 6 Bruk av uteområder og fellesarealer
Fasade, yttervegg, tak, gang, svalgang og lignende er fellesarealer. Beboerne kan ikke lagre gjenstander eller montere parabolantenner på disse.

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirma. Dørmatter skal i innendørs ganger ligge på innsiden av ytterdør. I svalganger kan den ligge på yttersiden.

Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ/sykkelstativ i garasje eller i eierens kjellerbod/parkeringsplass i parkeringshuset.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av eiendeler, hensetting av søppel etc. Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander. Styret har gitt vaktmester fullmakt til uten varsel å fjerne ulovlig hensatte gjenstander for sameiers risiko og regning. Har eierne bruk for lagring på fellesområder i en kort periode kan Styret gi tillatelse til dette. Informasjon om eier og lagringsperioden må være synlig på det som lagres.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område, og det heller er ikke tillatt å røyke ved inngangspartiene eller under tak på fellesområdene.

Sjenerende støy, som høy musikk eller generelt høylytt oppførsel på fellesarealene må ikke forekomme.

Utendørs beplantning og gjerder/ levegger må ikke settes opp uten samtykke fra Styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det forventes at sameierne stiller opp på dugnader som fastsettes av Styret.

Jfr. Vedtektenes § 5 kan Styret gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

§ 7 Grilling
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer.
Grilling må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill på grunn av røyk og brannfare. Dette gjelder for alle fellesområder, inkludert balkonger, terrasser og plen. Jf. paragraf 4 vedr. brannsikkerhet henstilles det til at propanflasker til gassgrill plasseres så lang vekk fra husveggen som mulig.

§ 8 Lekeplasser
Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassene. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til Styret. Styret skal i samråd med leietager av barnehagen umiddelbart stenge lekeplassen dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.
Sameiets lekeplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene. Det er spesielt viktig at det ikke røykes og kastes søppel i barnehagens uteområde.

§ 9 Parkering og bruk av garasjeplass
Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist ved kjøp. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykkel/ moped eller sykkel. Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt og vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.
Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser i garasjen. Feilparkerte biler vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning.
Oppmerkede parkeringsplasser utenfor barnehagen kan benyttes utenfor barnehagens åpningstid ved bruk av parkeringskort. Den enkelte sameier får parkeringskort utdelt av Styret sammen med retningslinjer for bruk av dette. Det er inngått avtale med et parkeringsvakt selskap som håndhever parkeringsreglene i sameiet.

§ 10 Balkonger, blomsterkasser, solskjerming
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, eller på svalganger og andre fellesarealer. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.
Blomsterkasser skal henges på **innsiden** av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene.
Flislegging av balkongen tillates ikke pga fare for at løse fliser/steiner kan falle ned.
Vedr. rensing av sluk, se paragraf 4.
Ventilasjonen i byggene skaper et vakuum i leilighetene. Det betyr at røyking og annen røyk og matlukt fort blir sugd inn. Røyking på balkongene og nære fasaden medfører røyklukt i leilighetene over/til siden. Det henstilles til at beboerne tar hensyn slik at naboer ikke plages vesentlig av røyklukt inne i egen leilighet, særlig ved soverom på sen kveldstid.

Utvendig solavskjerming samt innglassing av balkongrekkverk tillates oppsatt etter retningslinjer fra Styret (se informasjon om de til enhver tid gjeldende regler på sameiets hjemmeside).

§ 11 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes, og dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§12
Det er seksjonseiers/beboers plikt til å iverksette tiltak som forebygger, oppdager og utrydder skadedyr i sin egen bruksenhet. Seksjonseier/beboer har plikt til å umiddelbart melde fra til styret om det er oppdaget skadedyr, samt opplyse om hvilke tiltak som er gjort for å utrydde disse.

Dersom det skal utføres kontroll/forebyggende tiltak eller utryddelse av skadedyr, på eiendomen er det sameiet som betaler dette.

§ 13 Merking av postkasser
Hemer Lås i Vogts gate 56 på Torshov: http://hemerlas.no/ lager postkasse skilter til Sandakerveien 74.
Type skilt er Stansefabrikkens Kompakt, hvite skilt med svart skrift, store bokstaver.
Alle beboere skal bruke denne type skilt.
Send e-post til post@hemerlas.no med navn og oppsett slik du vil ha skiltet.
Det er maks 5 linjer med ca 20 tegn på hver (varierer etter bokstav, i tar mindre plass enn æ).
Hemer svarer på e-post når skiltet er klart til henting.

§ 14 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.
Bestemmelser om fellesarealer kan endres av styret, men øvrige forhold endres av årsmøtet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SANDAKERVEIEN 74A

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531053
2100

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20260421 for SANDAKERVEIEN 74A.

GNR. 223 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

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

5879 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

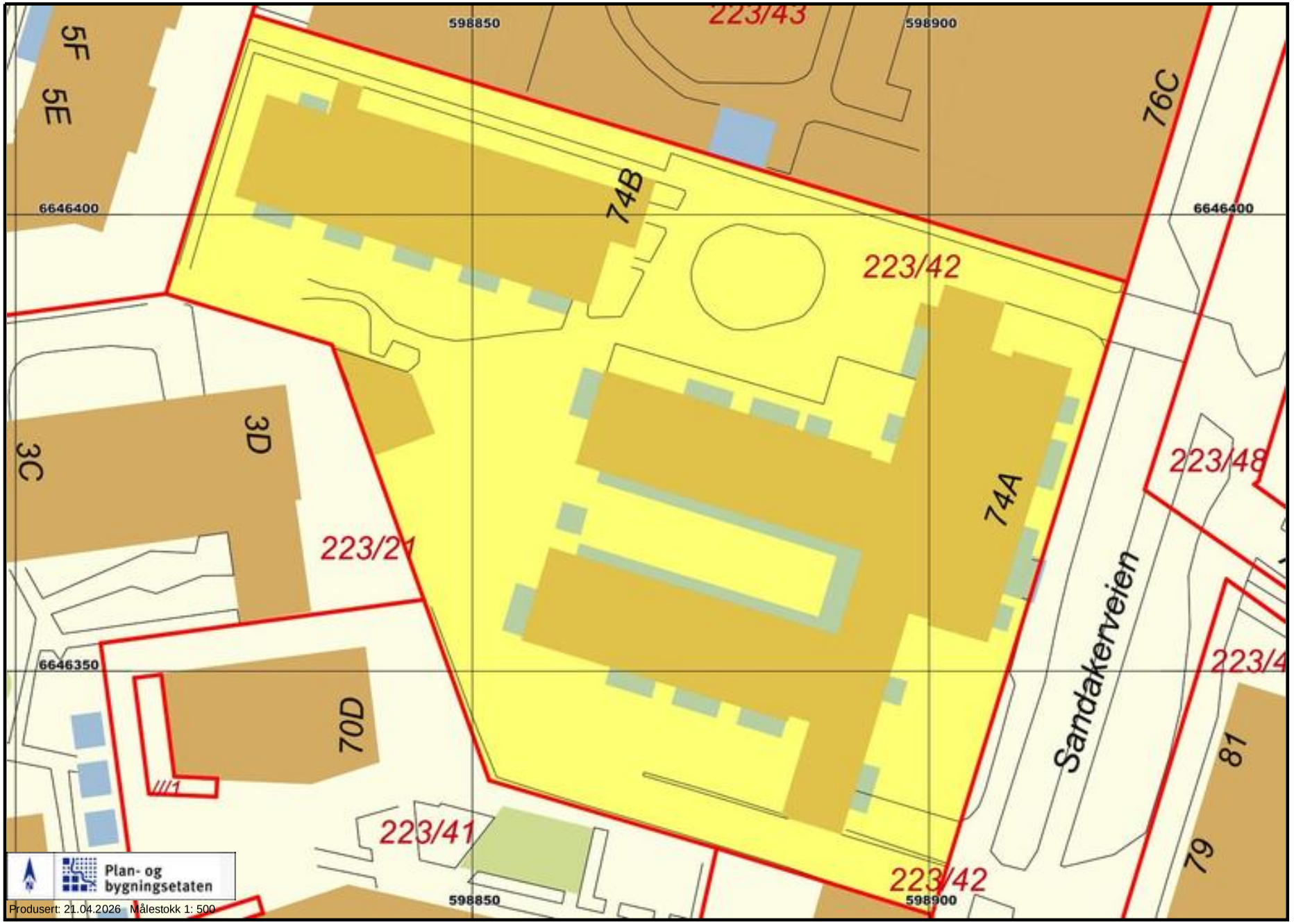
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598850
223/43
598900
5F
5E
76C
6646400
74B
6646400
223/42
3C
3D
74A
223/48
223/21
Sandakerveien
6646350
223/4
70D
81
79
223/41
223/42
598850
598900
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

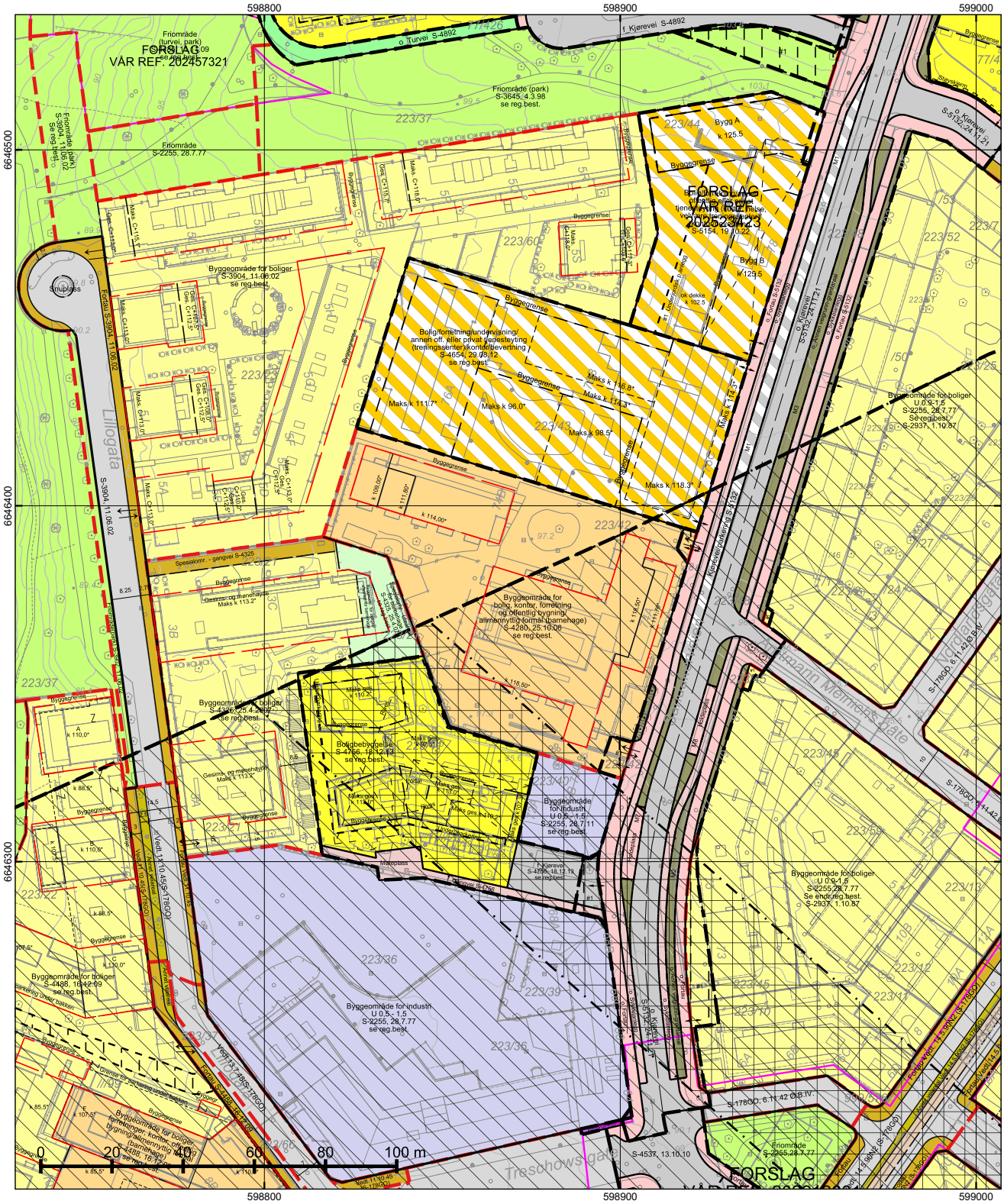
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156432/ 86530999
Adresse: Sandakerveien 74
Gnr/Bnr: 223/42

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156432/ 86530999

Adresse: Sandakerveien 74

Gnr/Bnr: 223/42

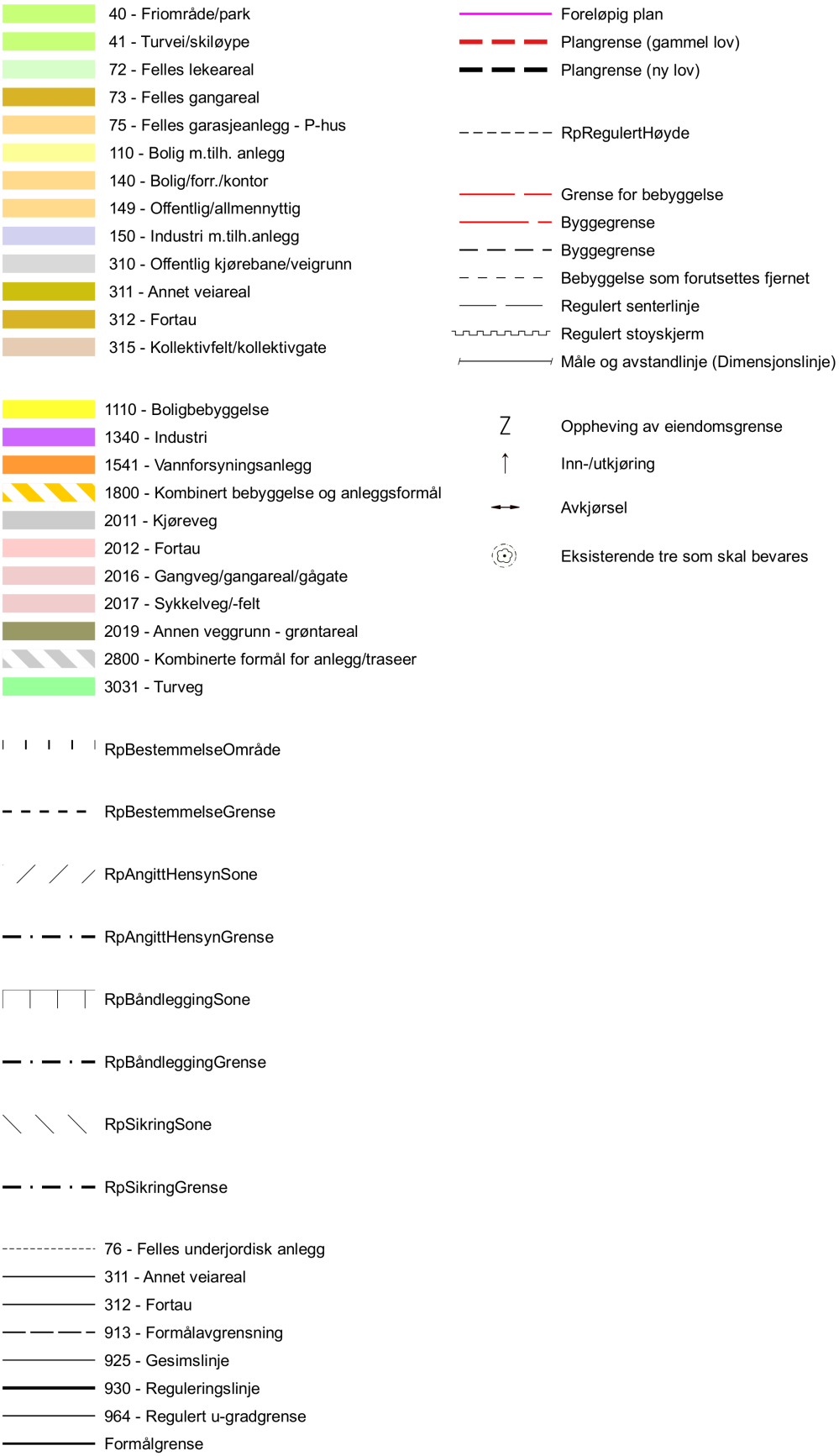
Deres ref.:

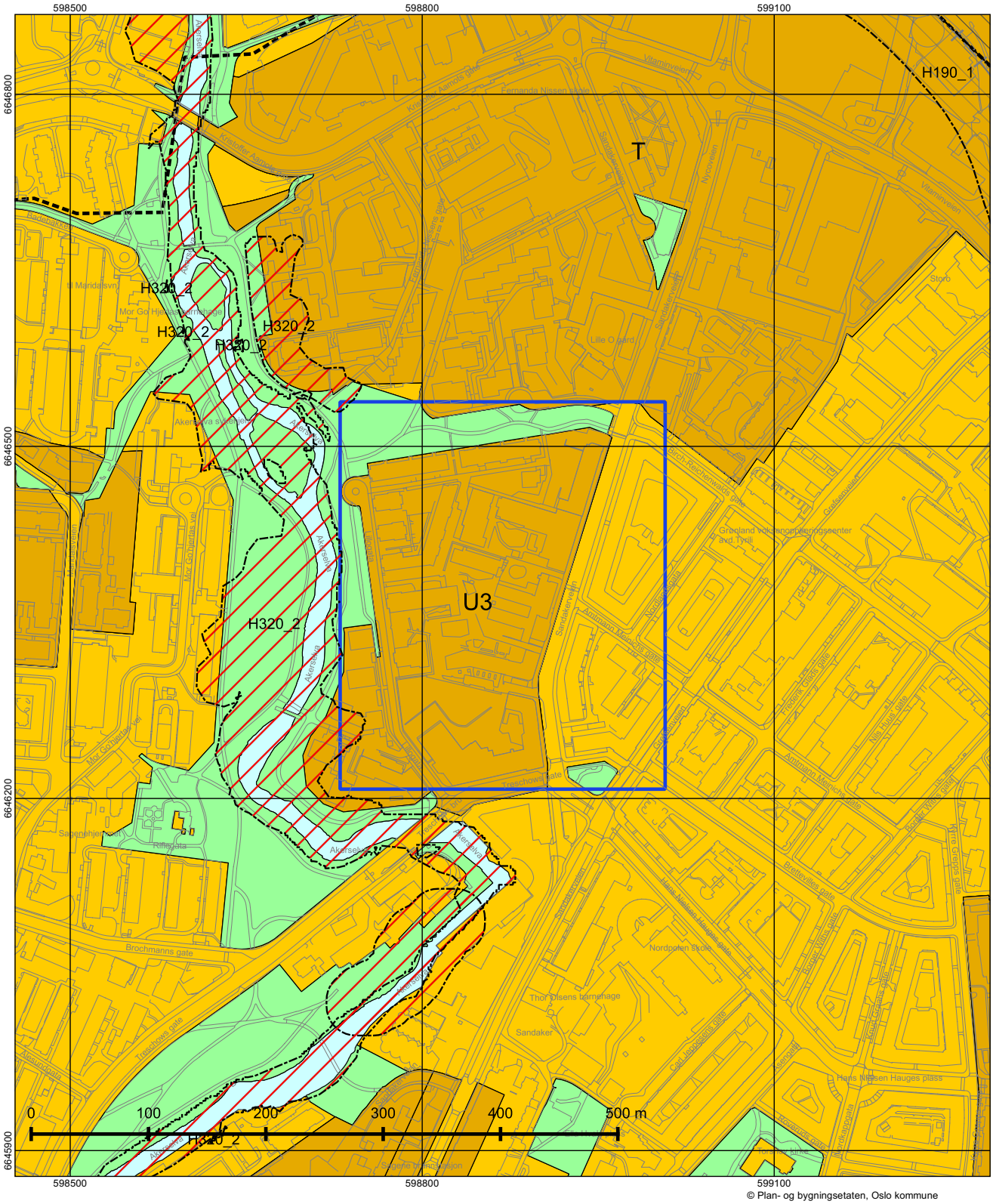
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156432/86530999
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4280

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 74, som omreguleres til: Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).

Vedtaksdato: 25.10.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406859
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406859

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 74, GNR. 223, BNR. 42

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 200406859 og datert 30.05.2005, rev.10.05.2006.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).

§ 3. *Utnyttelse*
Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %- TU=200%
Bruksareal under terreng inngår ikke ved beregningen av TU. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i utnyttelsen med 15 m^2 pr. plass.
Forretning og kontorer tillates kun etablert i 1. etasje i nordre del av eksisterende bebyggelse.

Det skal innpasses barnehage med min. 562 m^2 i første etasje med tilgang til uteareal på min. 445 m^2.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 4. *Plassering, høyder*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og kotehøyder.
Kjeller under terreng kan oppføres utenfor byggegrenser.

§ 5. *Utforming*
Nybygg skal tilpasses eksisterende bygg i området i uttrykk og materialbruk.
Takoppbygg kan tillates med maks 3,6 meter over viste kotehøyder. Takoppbygget kan utgjøre maksimum 10 % av underliggende etasje.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform. Det skal sikres utsyn mot Akerselva for minst 50 % av boligene.
Det skal opparbeides min. 25 m^2 uteoppholdsareal pr bolig hvor minst halvparten skal være på terreng.

Leilighetsfordelingen skal være som følger:
2-roms maks 45%
3-roms min 20%
4-roms min 30%
Ettroms leiligheter tillates ikke.

§ 6. *Avkjørsel, parkering*
Avkjørsler skal skje fra Sandakerveien som vist med piler på planen. Varelevering skal håndteres innenfor egen grunn.

Parkering skal ligge under terreng/bebyggelsen og opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Maks. fire plasser for barnehagen tillates etablert på terreng. Min 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 7. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i mål 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsler, gangsti, parkering (bil og sykkel), uteareal, møblering, barnehagens avgrensning, lekeutstyr, beplantning etc. Det må sikres tilstrekkelig jorddekke av utearealene for beplantning. Eksisterende trær langs Sandakerveien skal søkes bevart.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8. *Universell utforming*
Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 9. *Miljøforhold*

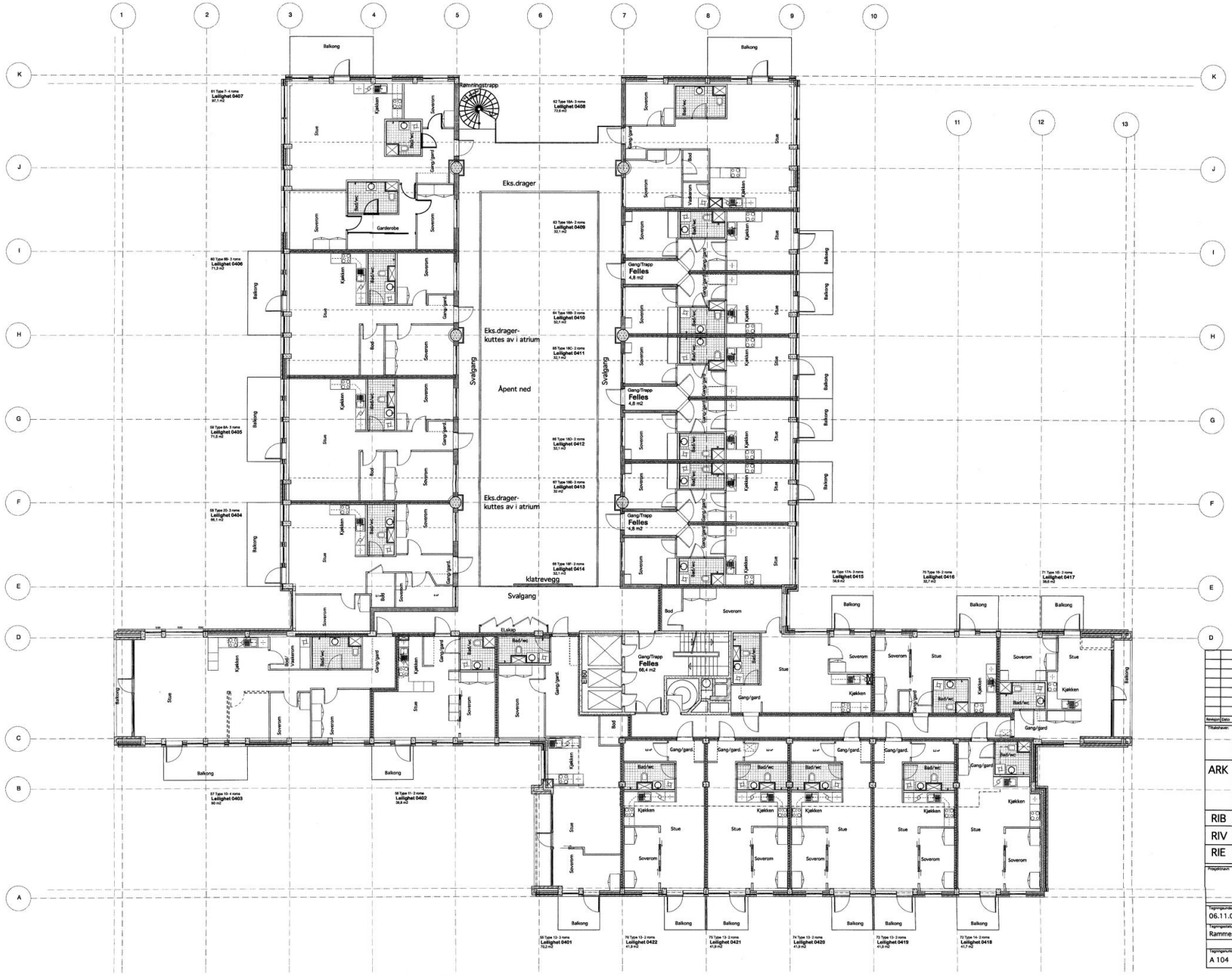
Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle støyreduserende tiltak skal vises i utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelser*

Før igangsettingstillatelse kan gis for nybygg skal gangforbindelse over eiendommen og naboeiendom(mer) fra Sandakerveien til Lillogata være sikret.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal det være gitt igangsettingstillatelse for etablering av en 4-avdelings barnehage. Før det gis rammetillatelse for ombygging av eksisterende bygg skal det foreligge tinglyst erklæring om bruksrett til grunn over gnr. 223, bnr. 42 og gnr. 223, bnr. 21 i Oslo kommune i tilknytning til barnehagen.

Før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis skal det foretas en arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner (ID nr.: 91141 og 91142). Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.



Vedlegg E-32

22 leiligheter

Revisjon	Dato	Beskrivelse av endringer	Dgn.	Kontr.

Tiltakshaver: Ole K Karsten Entreprenør AS
Gamleveien 65, Drøbak
1440 DRØBAK
tlf 21920000 / Faks 21920001

Prosj.nr: 4178

ARK — Prosj.nr: 1181 — Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL
Tiltorget 15, Postboks 2160 Vestre, 3103 Tønsberg
TF: 33215290 - Faks: 33215291

RIB — Proplan
Kirkegt. 5, 0153 Oslo - tlf 23356560 - faks 23356570

RIV — SWECO GRØNER
Sandakerveien 74, 0408 Oslo - tlf 23393132 - faks 23393101

RIE — MENO ELEKTRO
Boks 339 1471 Lørenskog

Prosjektnavn: STUDIO 74
Sandakerveien 74 gnr 223 bnr42

Tegningsunderlag fra arkitekt	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
06.11.06	AP		A1=1:100 A3=1:200

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Revisjon
A 104	plan 4.etasje	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2[nd] * OSLO 1

GH/AS

KOPI

Oslo, den 22.9.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Sandakerveien 7A

Journalnr.: 64/2431

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 10.9.75

Bygningens art: Industribygg

Byggherre: A/S Heedegården v/h.r.adv. Peter Simonsen, Haakon VII's gt. 1, OSLO 1

Byggemester: Ark. Jarle Berg, Stortingsgt. 22, OSLO 1

Ansvarshavende: Siv.ing. Jon Bech, Sandakerveien 7A, OSLO 4

Ovennevnte bygg.arbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

G. Heber

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible]

JOD/ba

Oslo, den 6.12.89.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidsted: Sandakerveien 74

Journalnr. 85/5228

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 30.11.89

Bygningens art: Påbygg

Byggherre: Sameiet Sandakerveien 74 v/Forenede Gårder A/S, Munkedamsvn.59 B, 0270 OSLO 2

Byggemester: Ark.er Eckhoff og Kjellhov, Rådhusgt.4, 0151 OSLO 1

Ansvarshavende: Ing. Ole Steinar Holten, c/o Eeg-Henriksen Bygg A/S, P.b.13 Abilse, 1105 OSLO 11

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrotek

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 111 jnr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller annet del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGETEK AS
Kurveien 5
0495 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.09.2023
KENNETH LANDMARK EDVARDSEN	202213511 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 74A	Eiendom:	223/42/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 74	Søker:	BYGGETEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av to heiser, mottatt 11.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213511			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	B21-02	16.09.2022	1/9
Plan			1/11

Driftstillatelse for heis

Driftstillatelser for heiser med løpenummer 20358 og 20359 ble gitt henholdsvis 20.12.2022 og 20.03.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Sandakerveien 74, c/o Enqvist, 0502 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMFARER ARKITEKTER AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.02.2022
Jørn-Olav Ask	200613054 - 197 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 74A	Eiendom:	223/42/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 74, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS	Søker:	ROMFARER ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet. Se eget brev datert 23.12.2021. Vi velger å ikke følge opp saken videre, da saken behandles etter gammelt regelverk og det er lite hensiktsmessig å følge opp avvik med sanksjoner.

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Sameiet Sandakerveien 74, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
ROMFARER ARKITEKTER AS, St. Olavs gate 24, 0166 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Ringgata 4E
0577 OSLO

Dato: 18.05.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201600183-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Adresse: SANDAKERVEIEN 74A **Eiendom:** 223/42/0/0
Søker: SIVILARKITEKT TONE LIEN, Ringgata 4E, 0577 OSLO
Saken gjelder:

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 11.05.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201600183			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		03.11.2015	1/14
Hel takplan			1/15
Hele fasade øst			1/16
Hele fasade syd			1/17
Hele fasade nord			1/18
Del av plan 5 og takplan	A-102	02.11.2015	1/19
Del av fasade sør og nord	A-301	02.11.2015	1/20
Del av fasade øst	A-302	02.11.2015	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

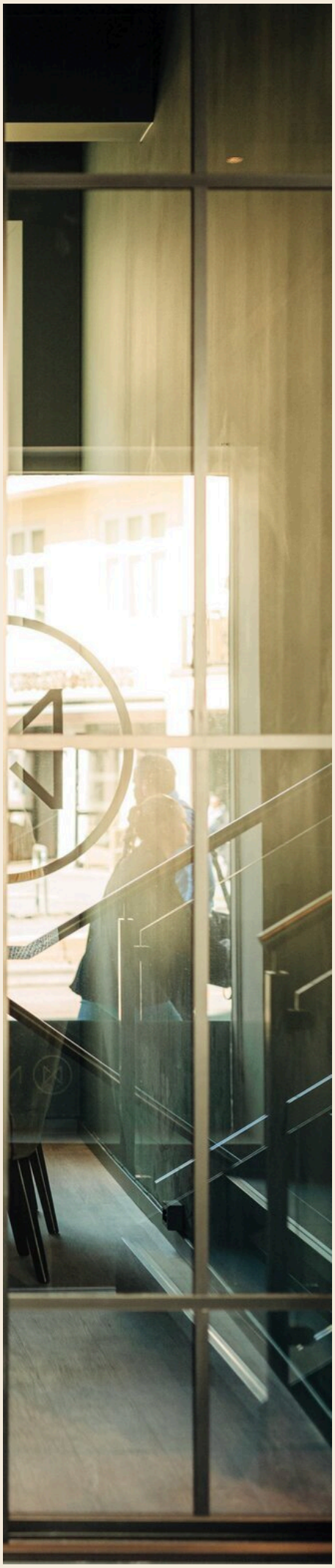
Kopi til:
INGER ANDERSEN, SANDAKERVEIEN 74 A, 0484 OSLO, ingeranders1@outlook.com

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0304/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 74A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 42, snr 61 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

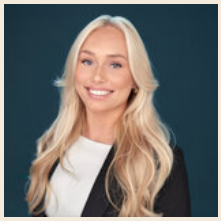
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Mathilde Louise Skavås

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: