NORDVIK

Sandakerveien 67D

1 soverom | 37 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 67D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
98	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Pen, arealeffektiv 2-roms vendt mot bakgård - Hyggelig balkong - God takhøyde - "Alt" inkl i FK -Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 534 193,-**
Fellesgjeld	**119 543,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 578,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Aksje**

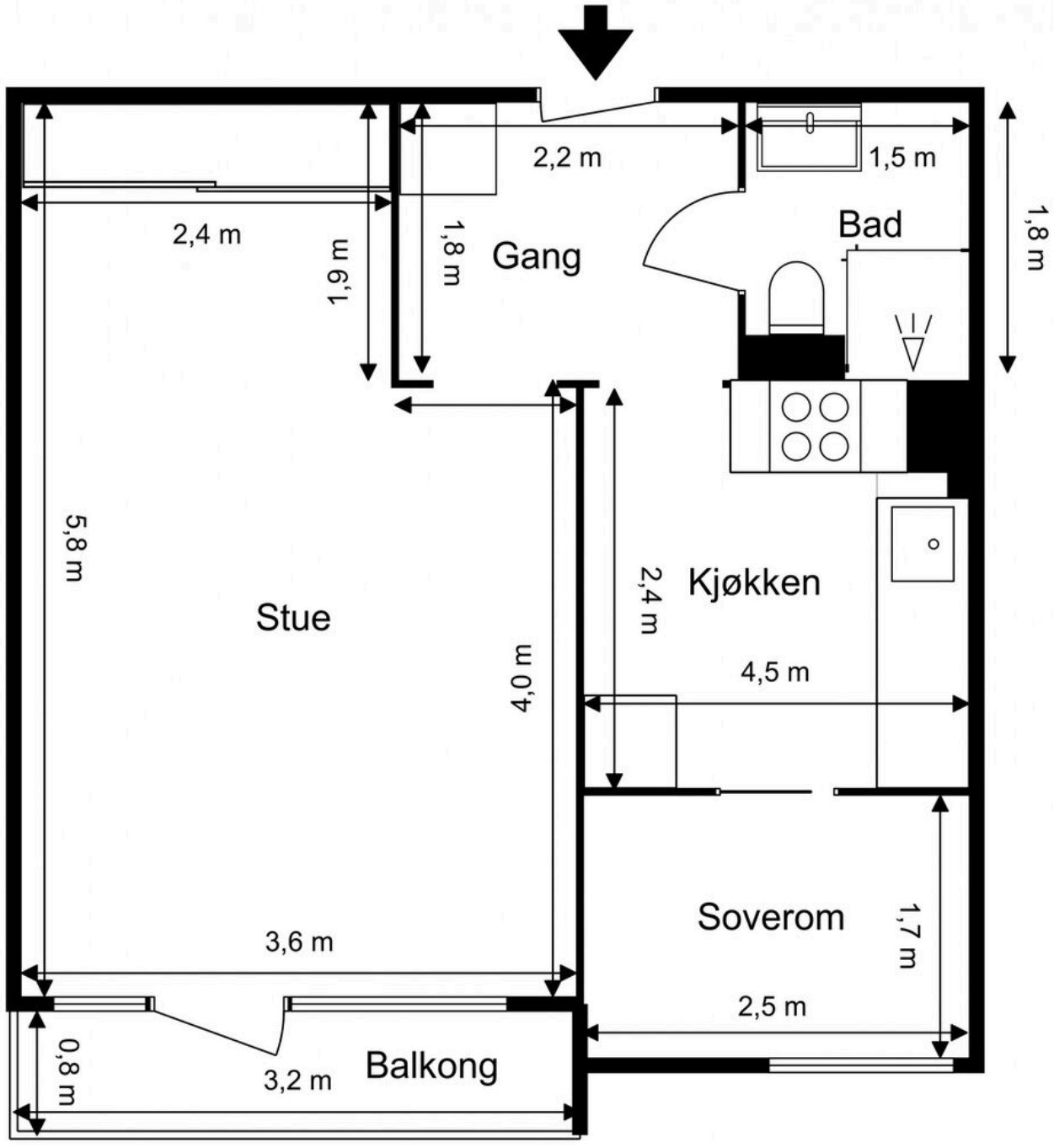
Kort fortalt

Lys, stilren og arealeffektiv 2-roms vendt mot bakgård. Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Sandaker/Torshov hvor man har alt man trenger innen gangavstand. Torshov er kjent for sine frodige parker og sitt rike utvalg av hyggelige kaféer og serveringssteder, samt flotte turmuligheter langs idylliske Akerselva.

Den gjennomtenkte planløsningen gir en god utnyttelse av boligens areal.

- Hyggelig balkong med fint utsyn
- Delikate overflater med pent gulv og behagelige fargevalg
- Separat, moderne Ikea-kjøkken fra 2017
- Både lofts- og kjellerbod
- Felleskostnader med "alt" inkl
- Mulighet for leie av p-plass i aksjeselskapet
- Hobbyrom i kjelleren
- Lave omkostninger
- 3 min gange til både trikk og buss og 8 min til bane
- Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0462/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 67D, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 349 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 11 i AS Sandakerveien 67, org.nr. 819781672
Part.obl. nr. 11 med pålydende verdi Kr 1 650,-

Selger
Kaja Lindstrøm

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
119 543,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 519 543,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 534 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 543 693,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod med gulvareal på ca. 6 kvm. og en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Lys entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er gode muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy med veggmonterte knagger, plass til skohylle og kott. Dørcalling med åpner.

Kjøkken:
Moderne, separat Ikea-kjøkken fra 2017. Kjøkkenet har tidsriktige, glatte fronter, laminatplater på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Innredning med

kullfiltervifte over stekesonen og overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er utnyttet til det maksimale med skap- og benkeplass.

Fra kjøkkenet er det adkomst til soverommet.

Stue:
Koselig og arealeffektiv stue med store vindusflater og gode lysforhold. I stuen er det god plass til sofagruppe, stuebord, TV-møblement og spisebord. Rommets planløsning oppleves naturlig, og rommet er enkelt å møblere. Et sosialt og innbydende rom som passer godt for deg som liker å ha gjester. Stuen oppleves lys og luftig med god takhøyde på 2,65 meter. I stuen er det også en romslig skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til et hyggelig kafésett og beplantning. Selger opplyser at man har sol fra tidlig om morgenen til ca kl. 14 om sommeren. Fra balkongen er det flott utsyn mot trivelig bakgård.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende soverom malt i en lun og behagelig grønnfarge. På soverommet er det god plass til seng og nattbord. Vegghengte hyller sikrer plassutnyttelse. Store vindusflater sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Flott, tidløst bad med flislagte overflater og downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skap, servant med ett greps blandebatteri og speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet er fra 2004 og ble oppgradert i regi av aksjelaget.

Overflater:
Gulv: Enstavs laminat på gulv og fliser på badet.
Vegger: Malte vegger og flislagte vegger på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden i stuen er oppmålt til 2,65 meter.

Parkering
A/S Sandakerveien 67 disponerer 33 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at badet ble pusset opp i regi av aksjelaget på 2000-tallet. Har dette fra en årsrapport: 2002-2003: Totalrenovering VVS; nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør Installert lekkasjefølere i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller i 2019/2020 i regi av akselaget. Ny ventilasjon i taket i 2020 i regi av aksjelaget. Ble byttet en ventil/pumpe i sisternen i 2024 av rørleggerfirmaet Mithassel . Byttet silikonfuge selv nederst i dusjen i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har gjort arbeidet, men det ble gjort da badene ble pusset opp i regi av aksjelaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon selv, men badet ble gjort i regi av askjelaget.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgården ble oppgradert i 2022 av Anleggsgartner Halvorsen og underentreprenører.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Boligen ble pusset opp av tidligere eier i 2017. Ble fortalt at det ble gjort arbeid på det elektriske av elektriker, men har ikke dokumentasjon på dette. Vet derfor ikke om det foreligger samsvarerklæring. Hadde eltilsynet på besøk i 2025, etter besøket ble det installert komfyrvakt på kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert av eltilsyn 25.02.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert 12 ladepunkter knyttet til parkeringsplassene i bakgården i 2019. Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men ble gjort i regi av aksjelaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert lekkasjeføler i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller i 2019 /2020 i regi av akselaget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, var nytt ventilasjonsanlegg i 2020, ble utført berfaring på dette i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Hadde en feil på doen som gjorde at jeg ikke kunne trekke ned i 2024. Rørlegger firmaet Mithassel var innom og byttet en pumpe/ventil. Den opprinnelige delen kunne ikke oppdrives i Norge, men de fant en løsning som har fungert. Varmekablene på badet fungerer ikke. Vannet i doen kan noen ganger renne etter man trekker ned, men dette fikser seg ved å trykke en gang til.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lyset på vifta over induksjonsplata fungerer ikke, vifta fungerer som normalt. Kranen på kjøkkenet er litt løs, men fungerer som normalt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 25.02.2025.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Det er en østvendt balkong på 3 kvm.
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.
- Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
- værslitte karmer med behov for vedlikehold
- hard vrider på balkongdøren

Etasjeskille og gulv på grunn
- høyde avvik

Kjøkken - Avtrekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Vannledninger
- felles hovedstoppekran

Vannbåren varme
- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Ventilasjon
- manglende tilluft

Våtrom - Overflate vegg/himling
- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl
- riss/sprekker i flisfuger
- det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv dørterskel

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
- manglende vedlikehold av sluk
- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Våtrom - Sanitærutstyr
- riss/sprekker i servant

Våtrom - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Våtrom - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral - ikke lokalisert eller inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - ikke mulig å ta hull

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 098 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 578,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Internett 149,-
Felleskostnader 4 429,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 119 439,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 477 755,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Aksjeselskapet består av 102 leiligheter knyttet til aksjer.
- AS Sandakerveien 67 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 819 781 672, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Sandakerveien 67 A-G Gårds- og bruksnummer: 224 / 349
- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
- AS Gårdreform er leverandør av vaktmestertjenester til boligselskapet siden 1. august 2022. Gårdreform kan mot betaling hjelpe enkeltbeboere med enklere oppdrag, samt formidle kontakt med håndverkere ved behov.
- Det er fellesvaskeri i kjelleren.

Følgende ble vedtatt på årets årsmøte:
-Lakkering av hoveddørene
-Oppmerking av parkeringsplasser

Svar fra styret den 28.06.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?: Nei
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med: Nei
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det? Nei, ikke annet enn vanlig årlig økning
Hva er inkludert i deres felleskostnader?: varmt vann, trappevask, vaktmestertjenester og Internett.
Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere? Nei, vi har mnd kontroll
Hvor mye koster det å leie parkeringsplass og hvor mange står på venteliste? 2stk. 650kr

Vedlikeholdshistorikk
2024: Oppgradering av belysning i fellesområdene til sensorstyrt LED-belysning.
2021-2022: Oppgradering av bakgården.
2020: Nytt ventilasjonsanlegg.
2019-2020: Installert lekkasjefølere i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller.
2019: Installert 12 ladepunkter for elbil og tilrettelagt for de øvrige 20 plassene.
2017: Nye låssystemer/adgangskontroll på fellesdører.
2015: Innredet hobbyrom. Nytt fibernett.
2014: Nye heiser i oppgang F og G. Byttet ut porttelefoner med tilhørende sentral og kabling. Gjennomført utskifting av resterende dører til leiligheter.
2012: Tilkoblet fjernvarme. Rehabilitering parkeringsplass og bakgård.
2009-2010: Nymalte oppganger.
2009: Nye varmtvannsberedere og sirkulasjonsledninger.
2006-2007: Fasaderehabilitering, etterisolering av vegger, renovering balkonger. Nye vinduer i oppganger/kjellere.
2006: Delvis (frivillig) utskifting av leilighetsdører og låser leiligheter.
2003: Nymalte yttervinduer. Modernisert elektrisk anlegg m/automatsikringer.
2002-2003: Totalrenovering VVS; nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør.
2002: Drenering, skiftet bunnledning.
2001: Omtekking av tak.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 119 543,-pr. 01.09.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927120997
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 15 197 230,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Det er ikke sikringsordning. Aksjelaget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i aksjene for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927120997
Restsaldo: 119 543,24
Kapitalkostnader: 1 10

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 932,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 1 509 081,-.
Budsjettet for 2026 viser et overskudd på 956 285,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Det er kun fysiske personer som kan bli aksjonær, se vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 82022092

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 203 kvm (Festetomt)
Tomten er festet fra Oslo Kommune. Årlig festeavgift er kr 212 668 og gjelder for hele Sandakerveien 67 AS. Fester er à jour med betalingen av festeavgiften. Siste regulering var 1. januar 1999. Festekontrakten ble inngått med virkning fra 1. november 1988. Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002. Festekontrakten utløper den 31. oktober 2068. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2068 og vil gjelde til fester eventuelt skulle
velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandakerveien er et perfekt sted for den som ønsker nærhet til både natur og storbyliv. Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Storo/Sandaker i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

Det har de siste årene blitt opparbeidet fine turstier helt fra Maridalsvannet i nord, forbi Nydalen og Grünerløkka og ned til Oslo sentrum og Bjørvika. Her er det bare å knyte på seg joggeskoene og ta beina fatt på turstien som ligger rett i nærheten. Her kan man følge elven nordover og finne flott urørt natur og ulike badeplasser, eller sydover mot urbant storbyliv. 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 ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Museluden.

For den trenings glade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo, og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo Storsenter som i dag huser 130 butikker fordelt på 50 bransjer, er kun 5 minutters gange fra boligen. Her finner man bl.a. Vinmonopolet, Coop Mega, ulike helsetilbud, spisesteder og mye mer. Norges største kinosenter, og landets eneste IMAX, ble for noen år tilbake etablert i Nydalen som ga prikken over i-en for Nydalens gode renommé og utvikling. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges

for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen har servicetilbud som vinmonopol. matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

Av populære serveringstilbud i nærområdet kan blant annet Tealogy, Talormade, Godt Brød, Nydalen Bryggeri og Spiseri, Johnny Rockets, Los Tacos, Sabi Sushi, Åpent Bakeri på Sandaker og Kompis Lillo Gård nevnes. Nærområdet yrer av serveringstilbud og kan friste med noe for alle, og en hver.

Fra leiligheten er det kort gåavstand til knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Storo har et svært godt tilrettelagt kollektivtilbud, med hyppige avganger både med T-bane, buss, tog og trikk (trikketrasé i Grefsenveien/Sandaker og Nydalen stasjon for tog på Gjøvikbanen). Bussrute 37 har også nattruter. Skal du ut og reise tar t-banen deg til Nationaltheatret på ca. 11 minutter, og videre med flytog til Gardermoen på ca. 28 min. I tillegg går flybussen, og 23/24 bussen, fra Ring 3 som ligger ca. 15 min i gåavstand fra leiligheten. Nærmeste holdeplass er Nydalen/Kristoffer Aamodts gate og ligger kun noen hundre meter fra boligen.

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral og urban beliggenhet, og et grønt, rolig bomiljø!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 4. mars 1938 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet/redusert for å etablere eget soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. 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 byggesaker i området:
Saksnr: 202212601
Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Hva er hovedhensikt med planen? Skape en trygg og attraktiv sykkeltrasé

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/224/349:
13.09.1938 - Dokumentnr: 405411 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 164,800
ANFØRT PRIORITET:
FOR BYGGELÅN OG SENERE FOR 1. OG 2. PRIORITETS PANTELÅN
I CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE PÅ INNTIL 80% AV
SKATTETAKSTEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

13.09.1938 - Dokumentnr: 405411 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 164,800
ANFØRT PRIORITET:
FOR BYGGELÅN OG SENERE FOR 1. OG 2. PRIORITETS PANTELÅN
I CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE PÅ INNTIL 80% AV
SKATTETAKSTEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

21.10.1938 - Dokumentnr: 406382 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.10.1938 - Dokumentnr: 406383 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.03.1953 - Dokumentnr: 404634 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.09.1938 - Dokumentnr: 905412 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅSENGT 24 - UTGÅTT

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Rabatt tidl. kunde av Nordvik) kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 360,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 131 010,- 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 18. september 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sandakerveien 67D

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	**2 min** 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**11 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**15 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**18 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**22 min** 1.9 km

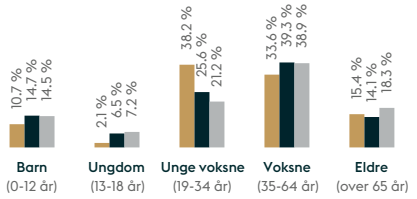
Offentlig transport

Sandaker senter Linje 11N, 12N	**2 min** 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.1 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	**11 min** 3.8 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage (1-4 år) 111 barn	**3 min** 0.2 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	**3 min** 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (0... 65 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	10 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Storo	5 min

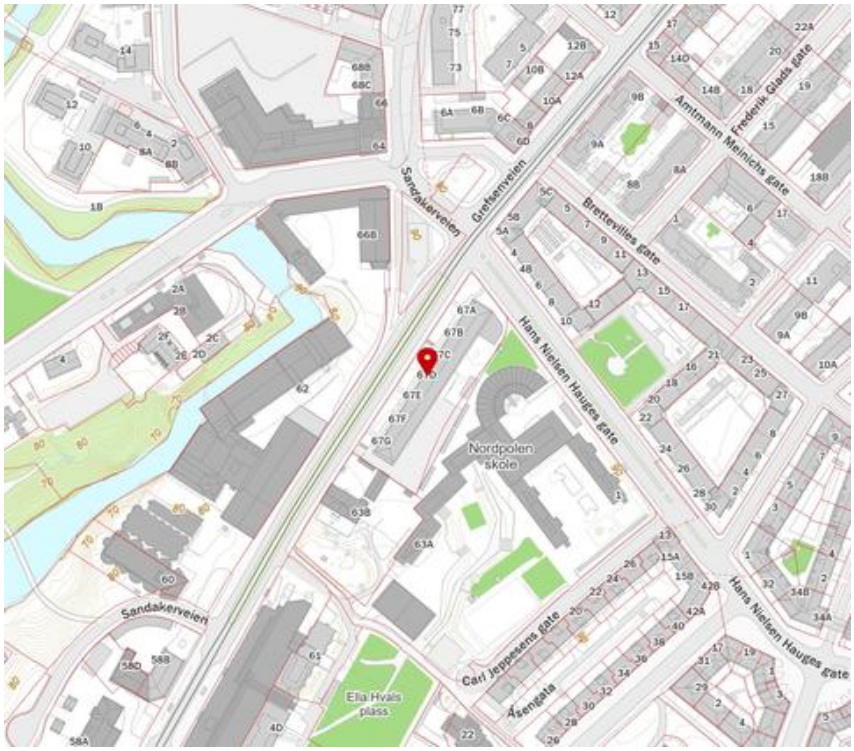
«Lilleborg er et flott sted å bo. Her tenker jeg å bli gammel! Her fins alt du trenger i nærmiljøet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 67D
0477 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	44 m^2
BRA-i:	37 m^2
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	11	0	2

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - hard vrider på balkongdøren
Etasjeskille og gulv på grunn	- høyde avvik
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannledninger	- felles hovedstoppekran
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- manglende tilluft
Våtrom - Overflate vegg/himling	- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - riss/sprekker i flisfuger - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv dørterskel
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- manglende vedlikehold av sluk - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- riss/sprekker i servant
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke mulig å ta hull

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.9.2026	**16.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kaja Lindstrøm**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Sandakerveien 67D, 0477 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**349**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1938**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**37**	**37** Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**3**
Loft	**3**	**0**	**3** Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**37**	**7**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Gulvflaten på loftsboden er 6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en øst vendt balkong på 3 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Det er ukjent alder på vinduene da det ikke står i glaset.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- hard vrider på balkongdøren

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ikke kontrollert**
Det er ukjent da alderen på vinduene er ukjent.	

Oppsummering	TG-2

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags glass, innerdører i hvit malt utførelse og entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35 dB. Alderen på vinduene er ukjent, da dette ikke fremkommer i glasset, og det er derfor ikke kontrollert om isolerglassrutene er eldre enn 35 år. Det er ikke påvist punkterte glass eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Det er imidlertid registrert værslitte karmer, noe som gir tilstandsgrad 2. Balkongdøren har hard vrider som bør justeres. Manglende vedlikehold av karmer kan over tid føre til ytterligere forringelse og økt risiko for fukt- og råteskader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering ble det registrert høydeavvik på gulvet, med inntil ca. 25 mm over 2 meter i stuen og ca. 15 mm over 2 meter på soverommet. Avvikene er ut fra alder og byggemåte påregnelige, men medfører at bygningsdelen gis tilstandsgrad 2. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt, og det anbefales videre undersøkelser dersom man ønsker å avdekke om det foreligger pågående eller avsluttede bevegelser i konstruksjonen.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekksluften renses gjennom filter og føres tilbake til rommet fremfor å ledes ut. Det er registrert avvik på avtrekket. En løsning med omluft gir generelt dårligere fjerning av fukt, matos og lukt enn avtrekk som føres til det fri, og manglende utlufting kan over tid bidra til økt fuktbelastning i rommet. Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsløsningen og eventuell utbedring for å sikre tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Ikke tilsendt tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
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**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Iht tidligere salg ble alt anlegg i bygget byttet ut iforbinneldse med oppgradering av våtrommene i 2004.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Iht tidligere salg ble alt anlegg i bygget byttet ut iforbinneldse med oppgradering av våtrommene i 2004.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**
Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere leiligheter denne er derfor ikke funksjonstestet.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vannledninger er utført i kobber. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble anlegget skiftet ut i forbindelse med oppgradering av våtrommene i 2004. Det ble ikke registrert manglende isolering av synlige vannrør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere leiligheter, og er derfor ikke funksjonstestet. Manglende funksjonstesting av hovedstoppekranen medfører usikkerhet knyttet til om vanntilførselen lar seg stenge raskt ved en eventuell lekkasje.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 25.02.2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Det er ved gjennomført tilsyn registrert følgende avvik: -manglende komfyrvakt -manglende kursfortegnelse i sikringsskapet	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**
Det er tilsendt tilstrekkelig dokumentasjon og fått sak avsluttet 22.05.2025.	

Oppsummering
Sikringsskap er plassert i felles trappegang med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn 25.02.2025, hvor det ble registrert avvik i form av manglende komfyrvakt og manglende kursfortegnelse i sikringsskapet. Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er utbedret, og saken ble avsluttet 22.05.2025. Selger opplyser at varmekabler på badet ikke fungerer, sikringen går når de blir slått på. Det anbefales å få en elektriker til å finne ut årsaken og utbedre dette.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen, og det ble ikke observert ekskrementer etter mus eller rotter. Eier har heller ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.	

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er byttet radiatorer og rør i leiligheten men ukjent alder. Hovedrør er fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Hovedrør har usikker fremtidig funksjon. Resten av anlegget er ukjent grunnet ukjent alder.	
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Boligen har vannbåren varme med radiatorer. Radiatorer og deler av rørføringene er byttet, men alderen er ukjent, mens hovedrøret er fra byggeåret og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke påvist lekkasjer, korrosjon eller skader ved synlige koblinger, ventiler eller gjennomføringer, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. På grunn av høy og til dels ukjent alder må det påregnes at deler av anlegget kan få redusert funksjon eller lekkasjer over tid, og utskifting av eldre komponenter må forventes.	

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Enkelte rom mangler mulighet for tilluft utover å åpne vinduer.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte rom mangler mulighet for tilluft utover å åpne vinduer, noe som gir begrenset og lite regulerbar luftutskifting. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i de aktuelle rommene. Tilrettelegging for tilstrekkelig tilluft bør vurderes.

6.13 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2004, oppgradert i regi av aksjelaget.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør er plassert i våtsonen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl

Beskrivelse:
Det har allerede forekommet malingsavflassing på nedre del av dørlistene.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Beskrivelse:
Det er riss i flisfuger på yter hjørnet til toalett sisternen.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet har flisoverflate. Det er registrert riss i flisfuger ved ytterhjørnet til toalettsisternen. Videre er det plassert en dør i våtsonen, og det er allerede oppstått malingsavflassing på nedre del av dørlistene, noe som indikerer at materialet er lite egnet for våtromsplassering. Riss i fuger og skadet trevirke i våtsone kan over tid gi fuktinntrengning i vegg- og dørkonstruksjon dersom forholdene ikke utbedres. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene ved befaringen.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er registrert mindre krakeleringer i to gulvfliser ved servanten. For øvrig er det ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår tilfredsstillende, og det er ikke avdekket fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Støpejern**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse, Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- manglende vedlikehold av sluk

Beskrivelse:
Det har ikke vært hyppig nok vedlikehold av sluk som har medført til at kalutslag holder vannlåsen låst.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har sluk i støpejern og tettesjikt bestående av bane- og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er registrert manglende mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og mangelfullt vedlikehold har medført at kalkutslag holder vannlåsen låst. Membran og tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel, og det er heller ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet. På grunn av alder og manglende inspeksjonsmulighet bør sluk og vannlås rengjøres, og det må påregnes at bad og våtromssone kan ha behov for oppgradering på sikt for å redusere risikoen for fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i servant

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Det er montert vannstopper sensor inne i sisternen i regi av aksjelaget.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Rommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er registrert skader på servanten noe som gir tilstandsgrad 2. Sisternen har innebygd vannstopper med sensor, montert i regi av aksjelaget, som anses som en godkjent løsning for stopping av eventuelt lekkasjevann. Skadene på utstyr og innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå videre forringelse.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Beskrivelse:
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet ventileres kun med naturlig avtrekk, uten mekanisk ventilasjon. Dette er en løsning som er vanlig for boligens byggeår, men som gir begrenset og lite forutsigbar luftutskifting sammenlignet med dagens krav. Mangelfull ventilasjon i våtrom øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er mulig på grunn av bygningsmessige forhold. Veggene i badet er utført i tegl/betong og grenser mot nabo, fellesareal og yttervegg, noe som gjør fysisk hulltaking fra tilstøtende rom umulig. Det er i stedet utført søk med fuktindikator mot fliser rundt våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom, uten unormale utslag eller indikasjoner på fuktskader. Bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt) fordi konstruksjonen ikke har latt seg kontrollere ved hulltaking.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at membranens oppbygging og fagmessige utførelse ikke kan verifiseres. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og forventet levetid, og det kan foreligge skjulte svakheter som ikke lar seg avdekke uten inngrep.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kaja Lindstrøm	9578-5998-4-3670424	2026-09-17 00:52:04

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0462/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 67D, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kaja Lindstrøm

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 82022092
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at badet ble pusset opp i regi av aksjelaget på 2000-tallet. Har dette fra en årsrapport: 2002-2003: Totalrenovering VVS; nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør Installert lekkasjefølere i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller i 2019/2020 i regi av akselaget. Ny ventilasjon i taket i 2020 i regi av aksjelaget. Ble byttet en ventil/pumpe i sisternen i 2024 av rørleggerfirmaet Mithassel . Byttet silikonfuge selv nederst i dusjen i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har gjort arbeidet, men det ble gjort da badene ble pusset opp i regi av aksjelaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon selv, men badet ble gjort i regi av askjelaget.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgården ble oppgradert i 2022 av Anleggsgartner Halvorsen og underentreprenører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Boligen ble pusset opp av tidligere eier i 2017. Ble fortalt at det ble gjort arbeid på det elektriske av elektriker, men har ikke dokumentasjon på dette. Vet derfor ikke om det foreligger samsvarerklæring. Hadde eltilsynet på besøk i 2025, etter besøket ble det installert komfyrvakt på kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert av eltilsyn 25.02.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert 12 ladepunkter knyttet til parkeringsplassene i bakgården i 2019. Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men ble gjort i regi av aksjelaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert lekkasjefølere i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller i 2019 /2020 i regi av akselaget.

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Ja, var nytt ventilasjonsanlegg i 2020, ble utført berfaring på dette i 2022.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hadde en feil på doen som gjorde at jeg ikke kunne trekke ned i 2024. Rørlegger firmaet Mithassel var innom og byttet en pumpe/ventil. Den opprinnelige delen kunne ikke oppdrives i Norge, men de fant en løsning som har fungert. Varmekablene på badet fungerer ikke. Vannet i doen kan noen ganger renne etter man trekker ned, men dette fikser seg ved å trykke en gang til.

---

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?

Ja

Beskriv: Lyset på vifta over induksjonsplata fungerer ikke, vifta fungerer som normalt. Kranen på kjøkkenet er litt løs, men fungerer som normalt.

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0462/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kaja Lindstrøm	**2026-09-17**

Identifikasjon

Kaja Lindstrøm

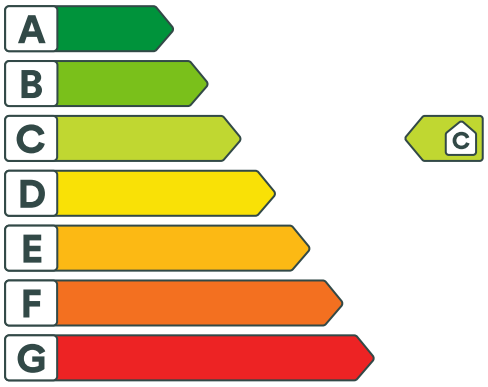
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Sandakerveien 67D, 0477 OSLO	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354963**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553714**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
161,16

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0462/26 . Vår ref.: 7589-1-049 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sandakerveien 67
Organisasjonsnr:	819781672
Aksjonær:	Lindstrøm, Kaja
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	049
Aksjeboenhetsnumer:	00047
Adresse:	Sandakerveien 67 D, 0477 OSLO
Aksjenummer:	11
Gnr.	224
Bnr.	349

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82022092.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er kun fysiske personer som kan bli aksjonær, se vedtektene. Boligselskapet har 33 parkeringsplasser til utleie, venteliste hos styret. Tomten er festet fra Oslo Kommune. Festekontrakten løper i 80 år fra 01.11.1988, gnr 224 bnr 349 i Oslo. Festekontrakt innhentes hos kartverket. TIL KJØPER: Navn på ringeklokke vil bli ordnet av styret etter overtagelse. der angis bolignummer og etternavn. Hvis det ønskes noe annet må du gi beskjed til styret på sandakerveien67@styrerommet.no . Internett fra Nextgentel, internettkapasiteten Fiber 200 faktureres gjennom fellesutgiftene per måned fra 2022. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no - Linje Felleskostnader økes med 3 % fra 1. januar 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927120997
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	15 197 230,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 578,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	149,00	
Felleskostnader	4 429,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 037,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 745,-
Annen formue:	15 932,-
Gjeld:	140 971,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927120997
Restsaldo:	119 543,24
Kapitalkostnader:	1 107,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 119 543,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Nina Malani Johnsen, e-post: sandakerveien67@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7589
AS SANDAKERVEIEN 67

Velkommen til årsmøte i AS SANDAKERVEIEN 67

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

Dato for årsmøtet:
23. mars 2026 kl. 19:00, Fyrrommet ved oppgang F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Heldekkende brannvarslingssystem
8. Lakkering av hoveddørene
9. Oppmerking av parkeringsplasser
10. Valg av revisor
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SANDAKERVEIEN 67

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Regine Eriksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7589 Årsregnskap 2025..pdf
2. 7589 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000

Sak 7

Heldekkende brannvarslingssystem

Forslag fremmet av:
John Ejnar Blomlie Mûller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heldekkende brannvarslingssystem for å styrke sikkerheten i borettslaget vårt. Et slikt system gir rask varsling og koordinert respons ved brann, noe som kan redde liv og minimere skader.
Alle beboere varsles samtidig, noe som er avgjørende særlig om brann oppstår om natten. Dette vil også bidra til å oppfylle brannvesenets anbefalinger.

Forslag til vedtak

Heldekkende brannvarslingssystem

Sak 8

Lakkering av hoveddørene

Forslag fremmet av:
Astrid Holme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lakkere og freshe opp inngangsdørene ved hver oppgang.

Forslag til vedtak

Lakkering av hoveddørene

Sak 9

Oppmerking av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Astrid Holme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tegne opp plassene på nytt.

Forslag til vedtak

Oppmerking av parkeringsplasser

Sak 10

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjon EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling

Styret innstiller på at boligselskapet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da det innebærer minst forandring for boligselskapet.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Informasjon fra EY Norge.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

AS SANDAKERVEIEN 67
ORG.NR. 819781672, KLIENTNR. 7589

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 277 480	7 111 247	7 362 000	7 293 730
Garasjer		-650	0	0	0
Ladeinntekter elbil		37 607	50 849	40 000	40 000
Andre inntekter	3	396 577	8 380	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 711 014**	**7 170 476**	**7 402 000**	**7 333 730**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-23 000	-22 560
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger bygg	13	-373 578	0	0	0
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 676	-9 154	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-191 745	-182 985	-193 000	-201 685
Konsulenthonorar		-383 712	-13 064	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-434 926	-851 849	-404 000	-547 120
Forsikringer		-956 205	-1 073 243	-1 228 000	-1 200 000
Festeavgift		-212 668	-212 668	-213 000	-213 000
Kommunale avgifter	8	-808 454	-914 749	-887 000	-1 042 000
Energi/fyring	9	-1 133 027	-1 272 051	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 720	-182 227	-182 000	-187 460
Andre driftskostnader	10	-501 398	-372 749	-372 000	-382 620
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 350 848**	**-5 244 479**	**-5 296 000**	**-5 591 445**
DRIFTSRESULTAT		**2 360 165**	**1 925 996**	**2 106 000**	**1 742 285**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	133 547	113 739	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-984 631	-1 086 356	-1 036 000	-886 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-851 085**	**-972 617**	**-936 000**	**-786 000**
ÅRSRESULTAT		**1 509 081**	**953 379**	**1 170 000**	**956 285**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 509 081	953 379		

AS SANDAKERVEIEN 67
ORG.NR. 819781672, KLIENTNR. 7589

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	36 984 200	37 357 778
Andre varige driftsmidler	14	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 984 200**	**37 357 779**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 883	30 172
Forskuddsbetalte kostnader		15 532	16 537
Driftskonto OBOS-banken		2 279 295	954 892
Sparekonto OBOS-banken		220 940	213 494
SUM OMLØPSMIDLER		**2 517 651**	**1 215 095**
SUM EIENDELER		**39 501 851**	**38 572 874**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	106 000	106 000
Opptjent egenkapital		22 854 937	21 345 857
SUM EGENKAPITAL		**22 960 937**	**21 451 857**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 822 845	16 523 522
Annen langsiktig gjeld	17	248 850	250 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 071 695**	**16 773 872**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		187 146	163 825
Leverandørgjeld		282 073	172 193
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
Påløpte renter		0	5 779
Annen kortsiktig gjeld		0	5 348
SUM KORTSIKTIG GJELD		**469 219**	**347 145**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 501 851**	**38 572 874**
Pantstillelse	18	18 254 350	28 754 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i As Sandakerveien 67

Nina Malani Johnsen /s/ Kandish Ramezani /s/ Erlend Andre Svee /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	6 000
Felleskostnader	6 847 304
Internett	182 376
Parkeringsleie	241 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 277 480**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Energikartlegging	187 500
Nøkler	1 530
ENOVA Støtte	206 250
Refusjon/viderefakturering	1 296
Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**396 577**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 676
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 676**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-54 655
Drift/vedlikehold VVS	-24 544
Drift/vedlikehold elektro	-192 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 171
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 378
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-434 926**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 556
Vann- og avløpsgebyr	-621 452
Renovasjonsgebyr	-156 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-808 454**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-185 010
Fjernvarme	-948 017
SUM ENERGI / FYRING	**-1 133 027**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 759
Datautstyr	-22 489
Vaktmestertjenester	-465 689
Andre driftskostnader	-2 006
Trykksaker	-72
Andre kontorkostnader	-320
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-4 776
Øreavrunding	-212

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-501 398**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	118 455
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 446
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 317
Andre renteinntekter	2 112
SUM FINANSINNTEKTER	**133 547**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-850 524
Pantegjeldsrenter	-131 830
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 278
SUM FINANSKOSTNADER	**-984 631**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	37357778	
Avskrevet 1% bygningsverdi i år	-373578	
Bokført verdi		36 984 200
SUM BYGNINGER		**36 984 200**

Gnr.224/bnr.349

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2008	354 511	
Avskrevet tidligere	-354 510	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	106 000
SUM AKSJEKAPITAL	**106 000**

Aksjekapitalen er på kr 106 000, fordelt på 106 aksjer pålydende kr 1 000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2016	-23 005 566	
Nedbetalt tidligere	6 482 044	
Nedbetalt i år	16 523 522	
		0
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2025	-15 922 055	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	99 210	
		-15 822 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 822 845**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	4 500
Andre innskudd	-253 350
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-248 850**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 822 845
TOTALT	**15 822 845**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 984 200
TOTALT	**36 984 200**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Sandakerveien 67

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Sandakerveien 67 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: O6G2V-5C0GB-LE07K-W4VDZ-HWGUF-HS1MD

Shape the future with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø , 06. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: O6G2V-5C0GB-LE07K-W4VDZ-HWGUF-HS1MD

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-06 13:43:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O6G2V-5C0GB-LE07K-W4VDZ-HWGUF-HS1MD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 7589 **Selskapsnavn:** AS SANDAKERVEIEN 67

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS SANDAKERVEIEN 67

Organisasjonsnummer: 819781672
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 19:00, Fyrrommet ved oppgang F.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Regine Eriksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Terje Tretroten er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 160.000

✓ **Vedtatt.**

7. Heldekkende brannvarslingssystem

Fremmet av: John Ejnar Blomlie Mûller

Heldekkende brannvarslingssystem for å styrke sikkerheten i borettslaget vårt. Et slikt system gir rask varsling og koordinert respons ved brann, noe som kan redde liv og minimere skader.
Alle beboere varsles samtidig, noe som er avgjørende særlig om brann oppstår om natten. Dette vil også bidra til å oppfylle brannvesenets anbefalinger.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Heldekkende brannvarslingssystem

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Det vedtas at styret får mandat til å undersøke og utrede videre om heldekkende brannvarslingssystem.

✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak av forslagsstiller ble vurdert av årsmøtet til å ikke være tilstrekkelig grunnet manglende kostnadsestimat.**

8. Lakkering av hoveddørene

Fremmet av: Astrid Holme

Lakkere og freshe opp inngangsdørene ved hver oppgang.

Forslag til vedtak:
Lakkering av hoveddørene

✓ **Vedtatt.**

9. Oppmerking av parkeringsplasser

Fremmet av: Astrid Holme

Tegne opp plassene på nytt.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppmerking av parkeringsplasser
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av revisor

Viser til vedlagte informasjon EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling
Styret innstiller på at boligselskapet velger det nye selskapet som overtas av Cedra, da det innebærer minst forandring for boligselskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kandish Ramezani
Martin Emil Flesland Sylta

Følgende stilte til valg:
Nathalie Marlene Bjørkli
Kandish Ramezani
Martin Emil Flesland Sylta

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Nathalie Marlene Bjørkli
Terje Tretroten

Følgende stilte til valg:
Nathalie Marlene Bjørkli

VEDTEKTER

FOR

A/S SANDAKERVEIEN 67

Sist endret i generalforsamling 09.05.2016

§ 1.

Selskapets navn er Sandakerveien 67 AS. Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sin aksje og sitt obligasjonsinnskudd.

2.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Selskapets aksjekapital utgjør kr 105.000,- fordelt på 105 aksjer a kr 1.000,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 4

En aksjonær kan overdra sin borett til ny eier i forbindelse med overdragelse av sitt obligasjonsinnskudd i eiendommen og sin aksje i selskapet. Obligasjonsinnskuddene og aksjene kan ikke skilles fra hverandre, og kan kun overdras i forbindelse mcd boretten. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

Aksjeoverdragelse til institusjoner, selskaper, stiftelser, firmaer o.l. kan styret ikke godkjenne.

§ 5

A/S Sandakerveien 67 har når som helst rett til å innløse leieboerobligasjonen i sin helhet.

§6

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør omfatter sluk med forgrening til avløpsrør.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter overflatebehandling av balkonggulv, innvendig balkongrekkverk og rist til avløp fra balkongene.

§ 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utforing av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§8

Låneopptak over kr 1 000 000,- skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

§ 9

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 - 4 ledd nedenfor.

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

Med godkjennelse fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4 ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukerhustanden er aksjonærens ektefelle eller i slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller hustandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

§ 1 0

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.

2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre og revisor.

4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

§11

Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Formannen og et medlem av styret tegner og forplikter i fellesskap firmaet.

Styreformannen tjenestegjor i to år, mens styremedlemmene og varamennene tjenestegjør i ett år. Dersom styreformannen trer ut av styret må minst ett av styremedlemmene fortsette i neste periode.

4. mai 2017

HUSORDENSREGLEMENT

for A/S Sandakerveien 67

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

1. Generelt

1.1. Aksjeeier/leietaker plikter å sette seg inn i og følge oppslag og instrukser gitt av styret på oppslagstavler eller ved melding i postkassen. Det er utlevert vedlikeholdsinstruks som alle aksjeeiere/leietakere må følge.

1.2. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Aksjeeier/leietaker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstand og andre som gis adgang til leiligheten.

1.3. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Generalforsamling vedtar eventuelle endringer.

1.4. Ingen må slippe inn andre enn dem som skal til en selv. Beboerne må sørge for at inngangsdørene blir forsvarlig lukket ved gjennomgang.

1.5. Ved fraflytting skal alle nøkler leveres til den nye eieren uten vederlag.

1.6. Ved fraflytting pga oppsigelse, skal nøklene leveres til styret.

1.7. Aksjeeier/leietaker har ansvar for at ringeklokker og postkasser er korrekt merket. Navneskilt til ringeklokker ute og på postkassen må bestilles av vaktmester.

1.8. Styret har uhindret adgang til leilighetene ved besiktigelse og takster over eiendommen. Dersom leiligheten er ubebodd for en tid, kan styret kreve å få utlevert nøklene. Hvis ikke aksjeeieren/leietakeren etterkommer dette, kan styret få åpnet leiligheten. Retten til å åpne leiligheten har styret i alle fall dersom det antas at det er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen.

1.9. Aksjeeieren/leietakeren plikter straks å gi beskjed til styret dersom han/hun oppdager feil, skader eller mangler ved gården som han/hun ikke er forpliktet til å utbedre.

2. Fremleie

2.1. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke (jfr vedtektenes §8). Søknad om fremleie sendes styret. Det beregnes et gebyr ved godkjenning og ved evt. senere skifte av fremleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på leiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2.2. Aksjeeier/leietaker som disponerer parkeringsplass mister retten til parkeringsplass ved fremleie over 3 måneder. Det er ikke lov å fremleie leilighet med tilhørende parkeringsplass.

3. Hensyn til andre

3.1. All lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

3.2. Gulvtepper, dørmatter, tepper, tøy etc. må ikke bankes eller ristes fra balkongene.
3.3. Det skal være alminnelig ro etter kl 23:00 og fram til kl 07:00 på hverdager og til kl 09:00 på lør-, søn- og helligdager.
3.4. Arbeider som medfører byggestøy (for eksempel snekring, boring, etc.) skal ikke forekomme etter kl 21:00 på hverdager, etter kl 18:00 på lørdager, og er kun tillatt mellom kl 12:00 og kl 18:00 på søndager. Byggestøy er ikke tillatt på helligdager.
3.5. Sang- og musikkundervisning er tillatt bare med styrets godkjenning og samtykke av naboer som eventuelt kan sjeneres.
3.6. Det aksepteres to fester i året dersom det sendes ut nabovarsel på forhånd. Varselet må sendes ut minst 3 dager i forveien, og dersom noen har saklige innvendinger må dette etterkommes.
3.7. Leiligheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre, eller slik at gårdens omdømme nedsettes.

4. Bruk av leilighetene

4.1. Vannkraner må lukkes forsvarlig. Aksjeeieren/leietakeren må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger eller tilstopping av vasker i leiligheten. Når temperaturen gjør det nødvendig må de rommene hvor vannledningene går gjennom holdes oppvarmet, slik at det ikke oppstår frostskader. Aksjeeieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade.
4.2. Radiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Alle må være oppmerksomme på at dette betyr store besparelser på fyringsutgiftene.
4.3. Aksjeeieren/leietakeren er ansvarlig for enhver skade forårsaket av ham/henne selv. Skade på sanitærutstyr, radiatorer, røropplegg, vinduer, porttelefon, etc. må i sin helhet erstattes av vedkommende aksjeeier/leietaker. Dette gjelder også hvis vann renner utover og ned gjennom etasjene.
4.4. Omfattende ombygging er ikke tillatt uten søknad til styret. Bærende vegger må ikke fjernes.
4.5. Aksjeeier/leietaker er også ansvarlig for at det i leiligheten er montert røykvarsler og brannslokningsapparat.

5. Balkonger

5.1. Parabol kan tillates dersom den monteres på innsiden av balkongen. Parabol må ikke monteres på vegg. Parabolen må ikke hindre adkomst til og mellom brannbalkongene, og må være malt i samme farge som fasaden.
5.2. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Blomsterkasser må tas ned om vinteren.
5.3. Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Gassgrill kan benyttes på de balkongene som ikke er brannbalkonger, mens bruk av gassgrill på brannbalkongene ikke er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

6. Avfallshåndtering

6.1. Avfall skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesarealer inne eller ute, men kastes i søppelhus som er plassert utenfor blokken.
6.2. Det er egne containere for glass og metall på motsatt side av gaten.
6.3. Når det gjelder kildesortering av avfall, følges de regler som er satt av Renholdsverket – Oslo kommune.

7. Fellesarealer

7.1. Det må ikke hensettes private eiendeler i trappeoppganger og andre fellesarealer. Rullatorer og andre hjelpemidler for funksjonshemmede er unntatt.

7.2. Kjellerdørene må til enhver tid holdes forsvarlig lukket på grunn av rotter etc. Vinduene må holdes lukket om vinteren. Ved lufting i oppgangene, er det den som åpnet vinduet/ene, som også er ansvarlig for at disse lukkes igjen.

7.3. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjeller eller loft. Elektrisk lys må slukkes etter bruk. Røyking er forbudt i alle fellesarealer.

7.4. Fellesarealene må behandles omsorgsfullt. Det må vises forsiktighet ved flytting og transport av møbler.

7.5. Sykler skal parkeres i sykkelstativene bak gården eller i anviste boder i kjelleren. Sykler må ikke plasseres i trappeoppgangene, ei heller foran inngangsdørene eller ved søppelhus.

8. Fellesvaskerier

8.1. Fellesvaskeriene i kjelleren med vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap kan brukes av alle med vaskerikort og lås til låsetavlene.

8.2. For å kunne bruke vaskeriet må man bestille vasketid. Dette gjøres ved å plassere låsen på aktuell dato og tidspunkt på låsetavlen. Man har ikke mulighet til å benytte vaskeriet i andres vasketid.

8.3. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

8.4. Vaskeriene er åpne fra kl 0700 til kl 2300 alle dager.

8.5. Det er ikke tillatt å benytte tørkestativene i gården på søndager og helligdager.

9. Dyrehold

9.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

10. Parkering

10.1. A/S Sandakerveien 67 disponerer 33 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse.

10.2. Parkeringsplassen kan ikke overdras ved arv eller salg.

10.3. Den kan ikke lånes/leies ut uten styrets godkjennelse.

11. Overholdelse

11.1. Aksjeeieren/leietakeren må rette seg etter husorden og de retningslinjer som styret til enhver tid fastsetter. Brudd på reglene og gjentatte klager fra andre aksjeeiere/leietakere som styret finner berettiget, er å betrakte som et kontraktsbrudd.

Husordensreglene ble sist endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2017

R: Adv. John Miden
Rosenkrantzgt. 10
0159 Oslo 1

GNR. 224 BNR. 349

DAGBOKFØRT

05.MAI 89 027863

BYSKRIVEREN I OSLO

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 13.09.1938 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.11.1988

§ 3.
Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 164.860,- beregnet etter 6 prosent av kr. 655,- pr. m². Avgiften betales fra 1.11.1988 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 01.01. og 01.07. første gang.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

9

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet - både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

A/S Sandakerv. 67 Oslo, den 10. oktober 1988

Som fester: Svein Lingan ✓ For Oslo kommune: Oslo kommune Boligdirektøren

F.T.B Lars P. Murbræck

Ole H. Kobberstad

Gunnar A. Leganger

Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at. Øyvind Brådalen, Gunnar A. Leganger, Svein Lingan, Lars P. Murbræck, Ole H. Kobberstad

..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: .....

Født: 20.7.40

Adr.: .....

2.: .....

Født: .....

Adr.: .....

5/5.89
585

DAGBOKFØRT

05.MAI 89 027863

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 585,-

Dok.avgift betalt med kr. 0,-

Merknad etter tgl. § 11:

Wenche Andreassen

Dfm

Fra 1/6.40 er festeavg. neds.m/20 % kr. 5872.80 pr. år

18/414 Full festeavg. fra 1/5 1944.

F e s t e k o n t r a k t . Gnr 224 bnr 0349

Oslo kommune bortfester herved til A/S. Sandakerveien 67 .....en parsell av kommunens eiendom Åsengaten 24 ..... hvilken parsell har fått matr. nr. 67 Sandakerveien ..... på de vilkår som nedenfor nevnes.

§ 1.

Det bemerkes at de fornødne gater er oparbeidet. Feste - tiden skal utgjøre....50..... år.fra den 1/11.1938 å regne.

§.2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~6.821.-~~ 7.341.- ✓ Såfremt i fremtiden gateoparbeidelse av myndighetene måtte bli forlangt i større utstrekning enn den nu foretatte, blir feste - avgiften å forhøie med et beløp, svarende til 4½ % av kommunens utgifter til oparbeidelsen. - Avgiften betales til leiegårdsbe - styreren med en halvpart hver..1/11. og 1/5..... og første gang 1.mai 1939 ..... Til sikkerhet for avgiften har kommunen første prioritets pant i festeretten og alle bygninger som måtte opføres på tomten. Alle skatter ag avgifter bæres av festeren (huseieren): herunder innbefattet de forpliktelser som er pålagt grunneieren i henhold til gjeldende politivedtekter for Oslo eller tilsvarende vedtekter i Aker.

§ 3.

Festeren forplikter sig til innen.....måneder fra nærvær- ende kontraktsdatum å påbegynne opførelsen av bygningen på tom- ten og å tilendebringe opførelsen i rimelig tid - senest innen .....

§ 4.

For tomtens bebyggelse og bygningens bruk m. v. er festeren underkastet de for strøket gjeldende almindelige regler, forsåvidt kommunen ikke for enkelte tilfeller meddeler dispensasjon. Festeren må finne sig i, at kommunen over hans parsell lar utføre arbeider der er nødvendig for andre parsellers bebyggelse og bruk eller for å skaffe disse forbindelse med gate, samt lar foreta nød- vendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider herpå. Den parselleier for hvem arbeidet utføres, plikter å erstatte mulig forvoldt skade.

2/2.39 Form.sk. har i møte 25/1.39 A/S.Sandakervn. 67 gis utsettelse m/ å betale festesvg.av utg. til gateopparb. kr.29,600.- inntil dette arbeide er utført. I samsvar m/dette vedtak skal selsk.betale kr.7.341.- i festeavg. inntil gateoparbeidet er avsluttet om 4'a 5 år.

Ifølge skriv fra bydelsgr.adm. 21/6-60 at beslgn. er kostet opptrukket og beslgn.mindre. Dette blir virkningen endring i festeavgiften. 2-59

notert. 12/11-60 GK.

Ingen parselleier må utføre anlegg m.v. der hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av ovennevnte anordninger for andre parselleiere. - Byggetegningene approberes av boligrådet.

Husene må alene benyttes til familiebeboelse. Nye bygninger av nogensomhelst art må intetsteds opføres uten formannskapets samtykke. Festeren er overfor kommunen ansvarlig for at jordstykker der utlegges til haver, er fullt oparbeidet innen 1 år efter innflytningen. Kommunen kan i tilfelle la arbeidet utføre på festerens bekostning, hvis det forsømmes. Beplantning som hindrer utsikt, er ikke tillatt. Kommunen forbeholder sig adgang til den over parsellen gående fellesledning for vann og kloakk.

§ 5.

Festeren plikter å holde såvel bygningene som ubebygget grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn, som kommunen måtte la foreta. Forsømmes vedlikeholdet, kan kommunen la dette utføre på festerens bekostning, hvis den ikke vil benytte sin rett efter § 10. - Festeren plikter å opsette og vedlikeholde gjerder mot gater. Mot bortfestede tomter deler naboene gjerdeholdet.

§ 6.

Festeren er pliktig til å holde samtlige bygninger brandassurert i den almindelige brandforsikringsinnretning eller i annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap. Festeren er i tilfelle av ildebrand forpliktet til snarest mulig å gjenopføre eller istandsette de brandlidte bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer. - Bygningene skal til enhver tid være forsikret for et beløp, som minst svarer til utgiftene ved bygningenes gjenopførelse.

§ 7.

Kommunen skal innen 1 år før festetidens utløp gi festeren underretning om den påny vil bortfeste arealet. Festeren er i tilfelle fortrinsberettiget til å få sitt feste fornyet. Den nye festetid settes til 40 år, og kommunen har rett til å forbeholde sig adgang til nårsomhelst i den nye festetid å opsi festeforholdet med 3 års varsel, dersom kommunen finner det påkrevd å anvende arealet til kommunale formål. - Festeren er på sin side forpliktet til å fornye festet. - Vil kommunen ikke ved utløpet av 1ste festeperiode påny bortfeste arealet, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er opført på vedkommende areal, efter takst. Taksten avholdes av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formann) av byfogden

i Oslo. Taksten, som bekostes av kommunen, er endelig og bindende for begge parter. Hvis taksten blir så høi at den helt eller delvis dekker dyrtidslån eller nedskrivningsbidrag som måtte være ydet i festetiden av kommunen, blir takstsummen i tilsvarende utstrekning å nedsette. De her nevnte overtagelsesregler gjelder også ved utløpet av senere festeperioder, eller hvis kommunen benytter sin adgang til opsigels med 3 års varsel.

§ 8.

Ønsker en fester elller hans bo å overdra sin festerett og den eller de på det festede areal stående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, descendenter eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. Vil kommunen gjøre bruk av denne forkjøpsrett - hvorom den i tilfelle må treffe bestemmelse innen 1 måned efterat meddelelse om salg er gitt den - kan den la avholde takst - efter de samme regler som i § 7 - over bygningens verdi samt over den verdi som den foretatte bearbeidelse av den ubebyggede grunn kan anta å ha. Kommunen har rett til å overta bygninger og grunn for dette takstbeløp, hvis det er lavere enn den opgitte overdragelsessum - eller for denne. - Festeren har adgang til å pantsette festeretten sammen med de på arealet opførte bygninger. - Også ved tvangssalg har kommunen samme forkjøpsrett som ovenfor bestemt.

§ 9.

Fremleie eller fremlån, helt eller delvis av de bygninger som opføres på arealet, utover et tidsrum av 1 år er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

§ 10.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller reglene overtredes i noget a nnet vesentlig punkt, kan kommunen erklære festet for brutt. - Kommunen kan isåfall enten overta bebyggelsen efter reglene i § 7 for betaling ved festetidens ophør eller, hvis den ønsker det, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett sette festeretten med de på arealet opførte bygninger til auksjon.

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett bestående av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formann) av byfogden i Oslo. Voldgiftsretten avgjør også, hvorledes omkostningene - heri medregnet en av voldgiftsretten fastsatt passende godtgjørelse til voldgiftrettens medlemmer - skal fordeles mellem partene, dog således at alle omkostninger skal bæres av den, hvem avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot.

Oslo den 12/9.1938

For Oslo kommune:
Rådmannen for 6te avd.
Harald Wildhagen
fung.

Som fester:
A/S. Sandakerveien 67
J. Skappel Jensen

Kj/ EL.

A/S. Sandakereveien 67

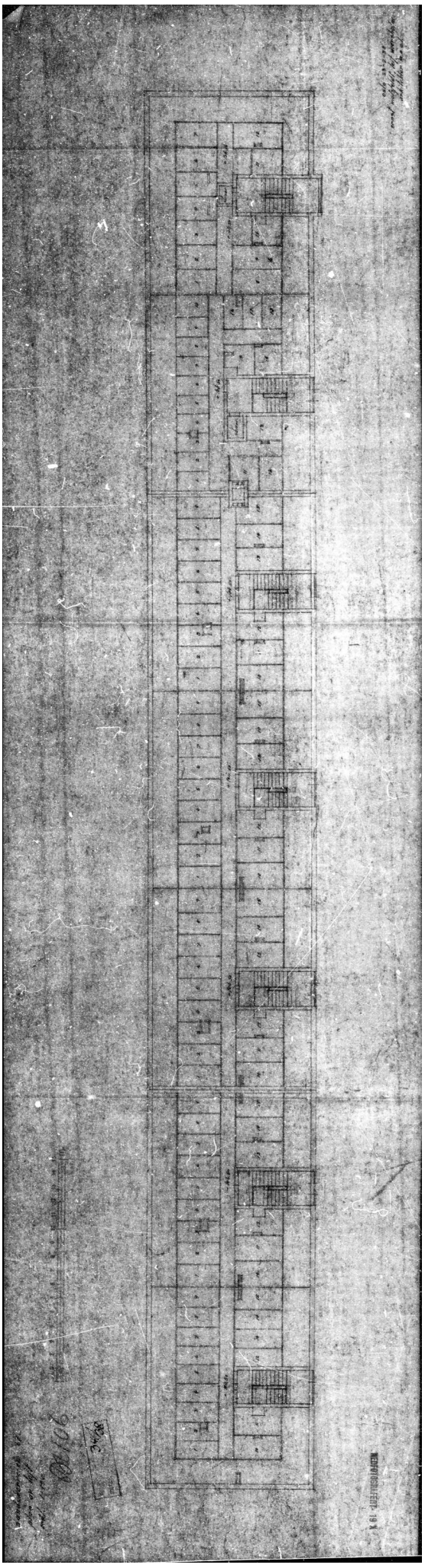
I henhold til formannsk. beslutning av 2.februar 1938 vikes herved med den i nærværende festekontrakts § 2 nevnte festeavgift, kr. 8.821.- prioritet til fordel for byggelån og senere 1ste og 2nen prioritets pantlån i Christiania Ban og Kreditkasse på inntil 80% av skatteteksten.

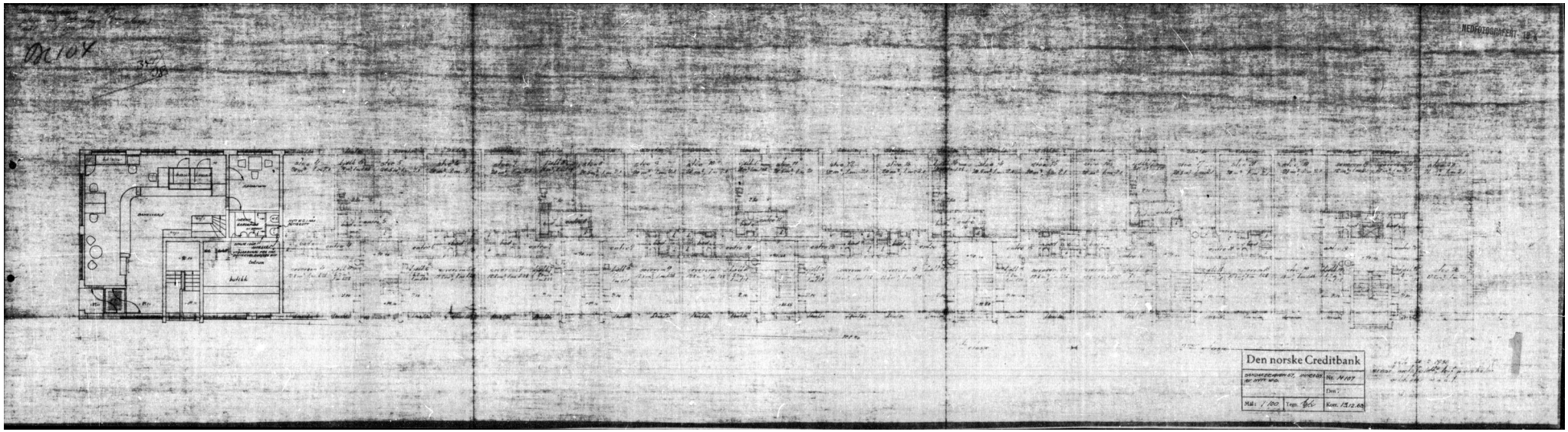
Oslo, den 12 september 1938

Rådmannen for 6te avd.

Harald Wildhagen
fung.

C. Kjøniksen




Den norske Creditbank

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandakerveien 67.		63/3693

Byggherre

Den Norske Creditbank
Kongensgate 18
O s l o - 1.

Ansvarshavende

D.s.

HG/kl.

Dato
14. juli 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

NVS Nofamo VVS v/Cato Bjerkan
Ringtunveien 5
1713 GRÅLUM

Dato: 27 APR. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206412-5 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Bjørn Østbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 67	Eiendom:	224/349/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 67 v/Nina S. Johnsen	Adresse:	Sandakerveien 67, 0477 OSLO
Søker:	NVS Nofamo VVS v/Cato Bjerkan	Adresse:	Ringtunveien 5, 1713 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08102013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200311027-6**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sandakerveien 67 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den

1.mars 1985.

BYG/02

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art

Sandakerveien 67

Journalnr.

81/2007

Kvalitetssikrende synsforretning

Byggherre

Byggested

Nybygg

22.2.85

Byggherre

Bygging av selvbetjenings- og kontorbygg

Byggeadresse

A/S Sandakerveien 67, Sandakerveien 67, 0477 OSLO 4

Ansvarshavende

Ark. Arnulf Ekra A/S, Strømsveien 65, 2010 Strømmen.

Siv.ing.Per Seratins, c/o Østlandske Ing. og Entr.forr. A/S, Gamleveien 2, 1473 SKÅDEN.

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 sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Turid.

Per M.Bergli a

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

Stig. o. 15. ANDVORD. 3000.

ANMELDELSE.

13 bl. tegninger. (1 Grunnkart med beregn. saken.)

R.D.F. B.I.No. 341/38

Duplikat sendt Brandsjefen.

Opmålingssjefen
Mott. 4 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 67 Sandakerveien.

Innlevert 3. mars 1938. Attestert

Endelig attestert 2.2.39

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4-3-1938.

E. Grundtvig

Reg. chefen jr. nr.
mott. 8 - MRS. 1938

AFM/KO

Sandakerveien 67, våningshus

Oversendes herr reguleringschefen idet det meddelas: Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 24 Aasengaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Begjæring om opmåling av arealet er ennu ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen, den 7. mars 1938.

Meisfjordbu

A. E. Syren

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Torstrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2026
5-0462/26	24/13609 - 26	Anita Christine Bliksvær	

Sandakerveien 67 D - gnr./bnr. 224/349 - Festeopplysninger

Saken gjelden festeforhold mellom AS Sandakerveien 67 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 11. august 2025 med spørsmål festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Sandakerveien 67 D på festetomt med gnr./bnr. 224/349.

Festeavgiften
Årlig festeavgift er kr 212 668 og gjelder for hele Sandakerveien 67 AS.

Fester er à jour med betalingen av festeavgiften.

Siste regulering var 1. januar 1999. Festekontrakten ble inngått med virkning fra 1. november 1988. Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Festetiden
Festekontrakten utløper den 31. oktober 2068.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2068 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Om forkjøpsrett og samtykke
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser av leiligheter hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfellet bebygget. Oslo kommune har heller ikke for kjøpsrett.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Oslo

S-4537

Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate.

Vedtaksdato: 13.10.2010
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 200901793
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901793

Dokumentet består av 2 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 DEL AV HANS NIELSEN HAUGES GATE. GNR./BNR. 223/20, 224/36, 224/45, 224/62, 224/67, 224/68, 224/191, 224/197, 224/198, 224/345, 224/348, 224/349 OG 224/383.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200901793 datert 19.01.2010, revidert 04.06.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, industri
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, annen veigrunn –grøntareal, trasé for sporvei

§ 3. Bebyggelse og anlegg
3.1 Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse
For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977.

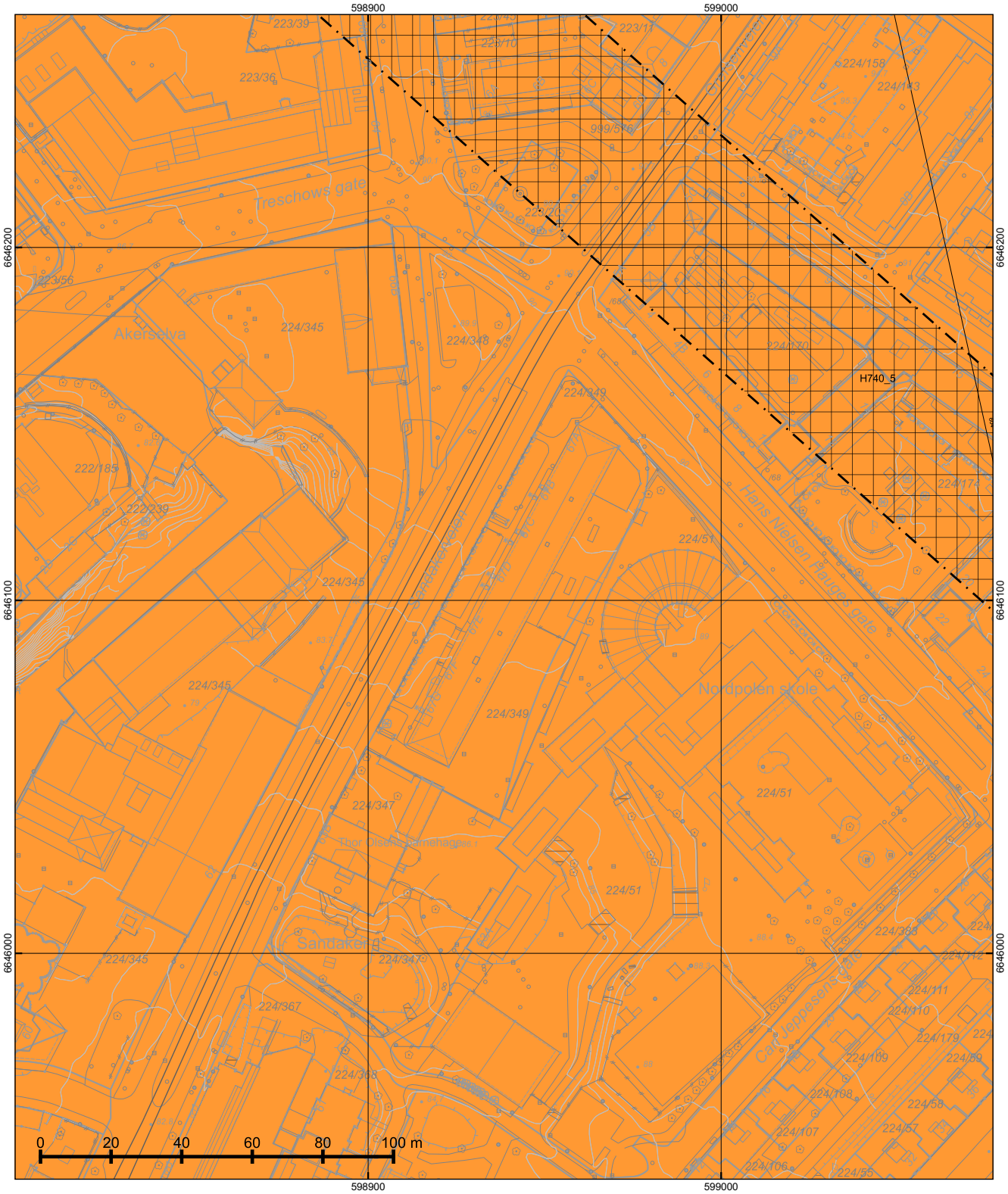
3.2 Bebyggelse og anlegg: industri
For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977 / S-2937, vedtatt 01. oktober 1987.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige.

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei
Innenfor deler av kjøreveg, avgrenset med bestemmelsesgrenser og markert med påskrift på plankartet, tillates kun kollektivtrafikk, inkludert holdeplasser.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: annen veigrunn – grøntareal
Feltene skal opparbeides med vegetasjon samtidig med etablering av kollektivfelt på strekningen.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: fortau
Trær som vist på planen skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av ett eller to nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng, skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

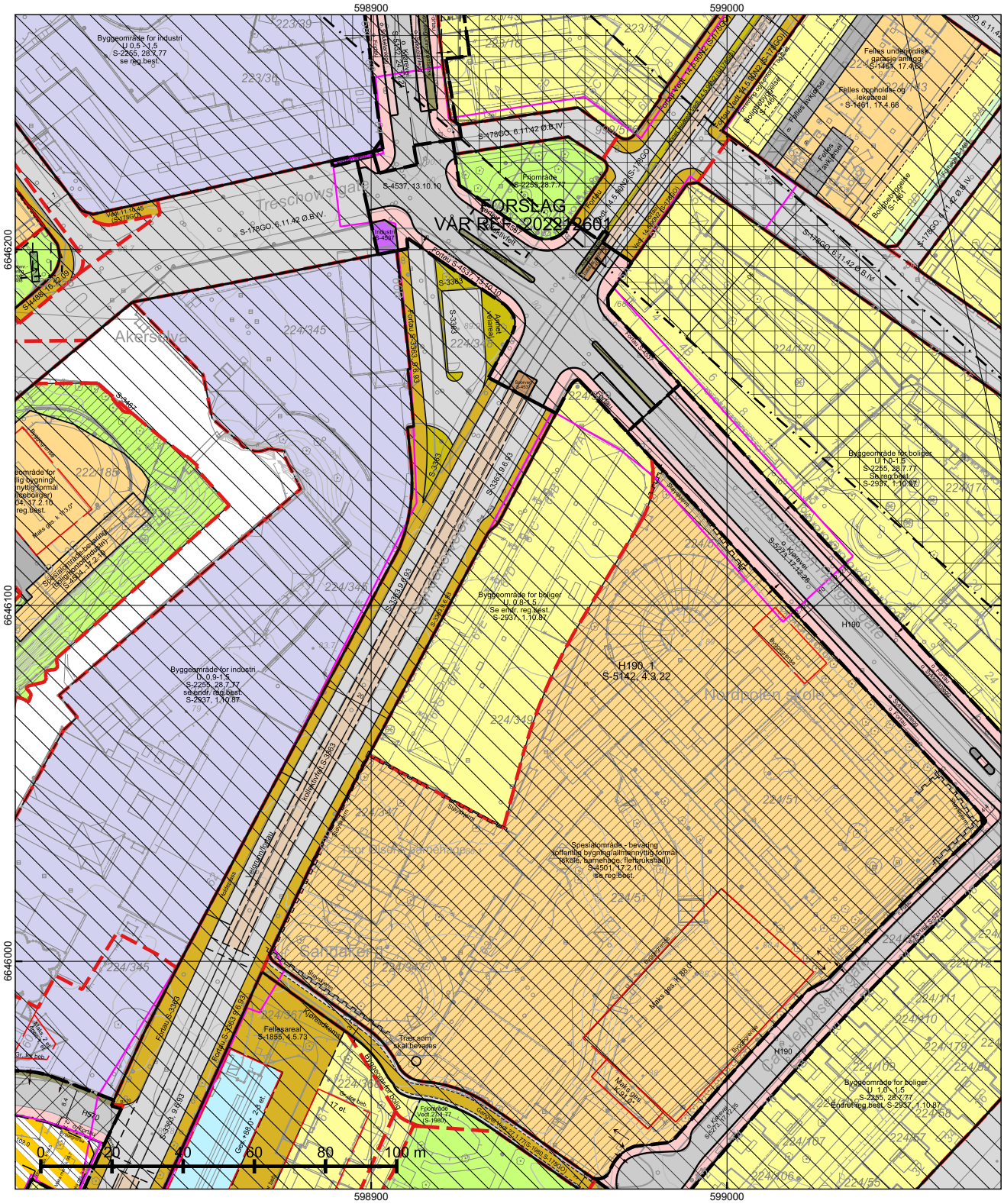
Reguleringskart

– 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.

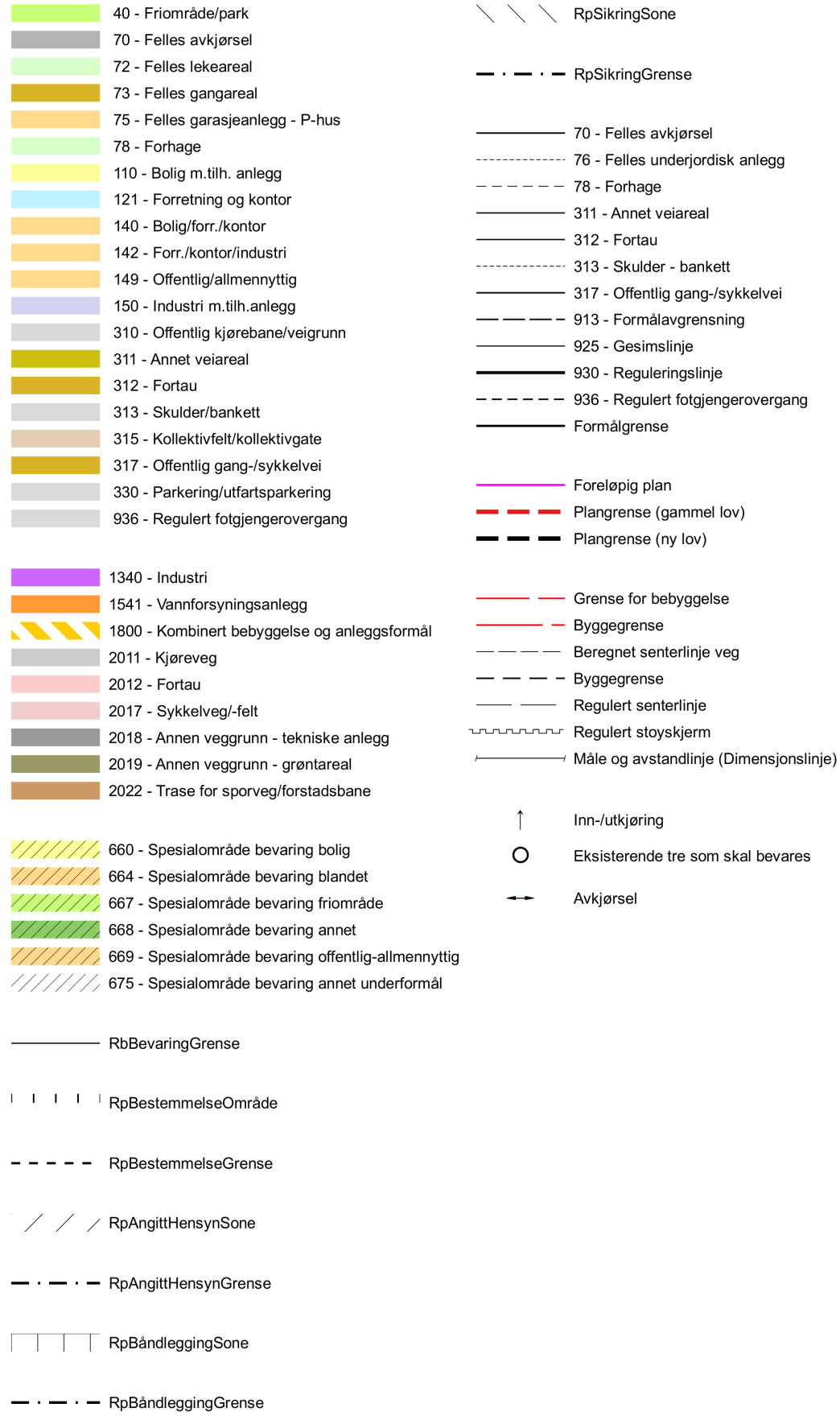
PlottID/Best.nr: 163211/ 86540090
Adresse: Sandakerveien 67
Gnr/Bnr: 224/349
Deres ref.:
Kommentar:

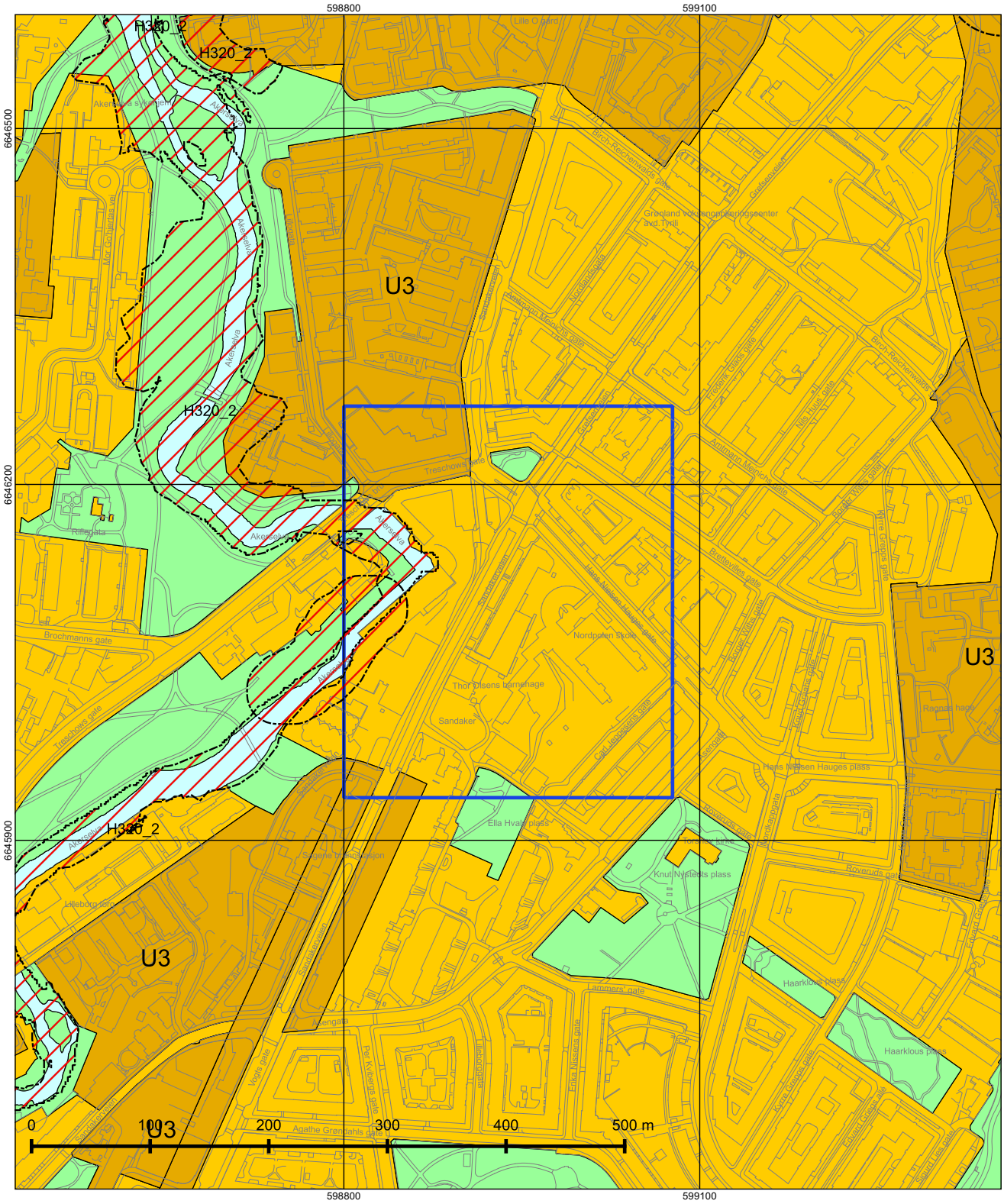
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598900
599000
6646200
6646100
6646000
FORSLAG
VÅR REF: 202212601
Byggeområde for industri
U 0,5 - 1,5
S-2255, 28.7.77
se reg.best.
Trescowsgate
Akersalva
Nordpolen skole
Sandakerveien
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,8-1,5
Se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87
H190_1
S-5142, 4.3.22
Spesialområde - bevaring
(offentlig bygning/allmennyttig formål
(skole, barnehage, flerbrukshall))
S-4501, 17.2.10
se reg.best.
Fellesareal
S-1855, 4.5.73
Trær som
skal bevares
Felles underjordisk
garasje anlegg
S-1463, 17.4.68
Felles oppholds- og
lekeareal
S-1491, 17.4.68
Frisone
S-2255, 28.7.77
Kjørefelt
Fortau
Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelbru
Kollektivfelt
Fortau S-3365 9.6.93
Kollektivfelt S-3363
Fortau S-3363 9.6.93
Fortau S-3365
Kjørefelt S-4537, 13.10.10
S-178GO, 6.11.42 Ø.B.V.
S-3363
S-3365
S-3457
Vann 11.10.45
(SVR/SGO)
Gang-/sykkelbru
Gang-/sykkelveg
Kjørefelt
Fortau
Kollektivfelt

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163211/86540090
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

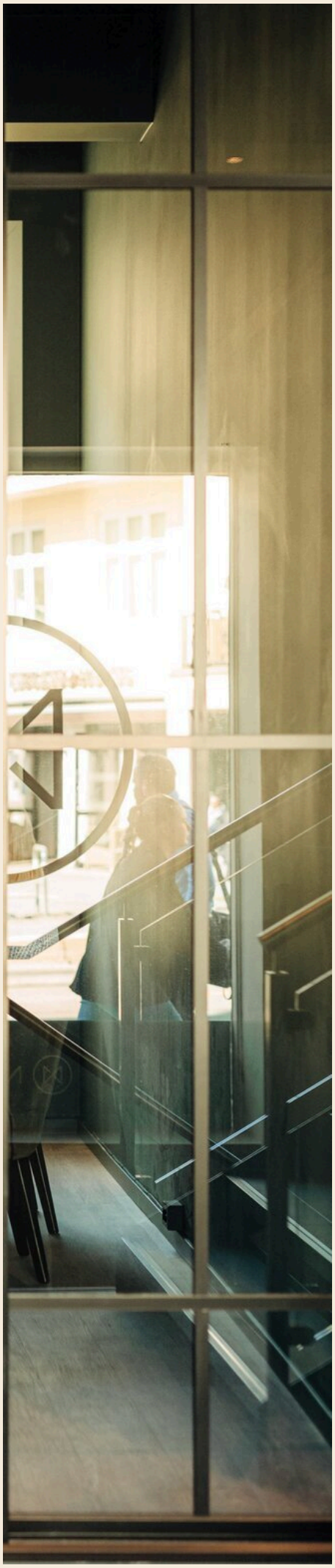


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0462/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 67D 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 349 (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:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

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