NORDVIK

Sandakerveien 74A

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 74A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
215	Kontaktinfo
218	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
221	Forbrukerinformasjon om budgivning
222	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 2-r med to balkonger & felles takterrasse.
Perfekt førstegangskjøp. Attraktiv beliggenhet. Sentralt

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**115 480,-**
Totalpris	**4 679 506,-**
Fellesgjeld	**164 026,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 315,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

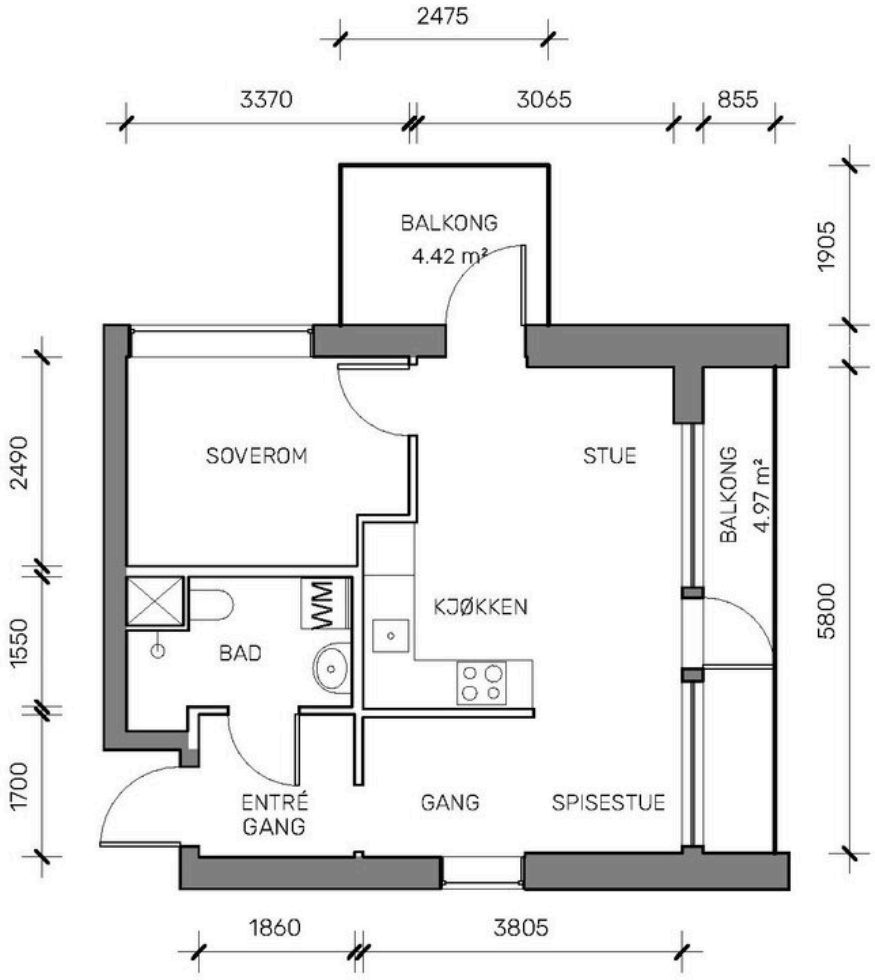
Mathilde Louise Skavås v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Sandakerveien 74A! Leiligheten ligger attraktivt til i Nydalen/Sandaker med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Boligen er arealeffektiv med en god og praktisk planløsning som utnytter hver kvadratmeter godt - et perfekt førstegangskjøp!

Innbydende 2-roms leilighet med meget god planløsning
Nordvestvendt balkong med gode solforhold
Hyggelig nordvendt balkong
Felles takterrasse med spektakulær utsikt
Heisadkomst
Lave felleskostnader
IN-ordning: Ved innfrielse av fellesgjelden reduseres de månedlige fk. til kr 2.022,-
BI ligger rett ved
Akerselva et steinkast unna
Svært attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



5 10m

nse: 26041435	Målestokk 1 : 100	Adresse Sandakerveien 74A	
lert D	Format: A3	Dato: 26.04.2026	Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS

onberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.




Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.



Fra stuen er det utgang til en av boligens to balkonger.







Funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stue - noe som skaper en sosial atmosfære.





Kjøkkeninnredningen er bestående av grå, glatte fronter med benkeplate av laminat og nedfelt vaskekum.

Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Perfekt for den kokkeglade!











Den nordvendte balkongen på 5m² byr på hyggelige morgenstunder, ideell for rolige morgener.





Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.





Den duse fargetonen og de store vindusflatene bidrar til en lun og behagelig atmosfære.

Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i pent garderobeskap.






beko




Leiligheten har godt med garderobeskap som bidrar til rikelig oppbevaringsplass. Det medfølger også en kjellerbod på ca. 5 kvm.



Leiligheten har en lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0302/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 42, snr 50 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anna Ingebretsen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
164 026,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 564 026,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 100,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 480,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 679 506,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 692 506,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 5 kvm. Nordvendt balkong.
TBA: 4 kvm. Nordvestvendt balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot balkong og inngang er medtatt.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller:
- Bod 1: 4,9 m2 BRA-e
- Felles takterrasse.

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Innhold
Velkommen til Sandakerveien 74A - En lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i

Nydalen/Sandaker. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, med rikelig lysinnslipp og to flotte balkonger. Den ligger tilbaketrukket fra veien i rolige omgivelser. Like ved finner du Akerselva - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til byens fasiliteter.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. I gangen kan du enkelt henge fra deg yttertøy, og det er også plass til et praktisk skoskap, noe som gjør det lett å holde orden.

LYS STUE MED UTGANG TIL 2 BALKONGER:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en delikat fargetone og det er lagt parkett på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen har du direkte utgang til to flotte balkonger. Den nordvendte balkongen på 5m² byr på hyggelige morgenstunder, ideell for rolige morgener. Den andre balkongen på 4m² vender mot vest og gir deg herlig ettermiddags- og kveldssol. Balkongene er romslige og innbyr til hyggelige soner med sittegrupper, grill og beplanting. I de varmere månedene oppleves de som en naturlig forlengelse av stuen, hvor du enkelt kan følge solen gjennom dagen.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Funksjonelt kjøkken med innredning bestående av grå, glatte fronter med benkeplate av laminat og nedfelt vaskekum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Kullfilterventilator over kokeplass. Hvitevarer som komfyr, kjøleskap/fryser og integrert oppvaskmaskin (smal type) medfølger. Det er plassert en varmtvannstank på ca. 120 liter og den er plassert i kjøkkenskap.

SOVEROM:
Lunt og hyggelig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Overflatene er malt i en dus tone som bidrar til en behagelig atmosfære. Soverommet vender mot bakgård, noe som gir rolige omgivelser. God oppbevaringsplass i garderobeskap.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er himling med malte plater og fliser på vegger og gulv. Badet er innredet med med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 2-lags energiglass, produsert 2007.
Vinduer: Vinduer med 2- og 3-lags energiglass, produsert 2007.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og den er plassert i kjøkkenskap.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass til leiligheten.

Det er garasjeanlegg i kjeller hvor det ofte er garasjeplasser til utleie eller hvor man kan kjøpe.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort bl.a:

- Soverom er nymalt
- Oppvaskmaskin er fra 2022/2023

Selger opplyser at det er nye fliser til kjøkkenet i boden som forrige eier kjøpte. Disse følger med ny eier dersom de ønsker å legge fliser over kjøkkenbenken en gang.

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?
- Nei. Eventuell kommentar: Badet er fra når leiligheten ble bygget. Det er ikke utført arbeid eller oppussing etter dette

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Da jeg kjøpte leiligheten i 2022 ble det utført tilstandsrapport av forrige eier iforbindelse med salg/kjøp.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Det står kvadratmeter i salgsoppgaven/takstrapport/tilstandsrapport når jeg kjøpe leiligheten i 2022.

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?
- Ja. Beskriv: Det er sendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Sandakerveien 78. Det er planer om å bygge nye boliger/næring i Sandakerveien 78. Jeg er usikker på oppstart, detaljene i planforslaget og hva som er godkjent.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer: Vinduer med 2- og 3-lags energiglass, produsert 2007.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 2-lags energiglass, produsert 2007.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Terrasebord av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong,.

TG2
3. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det er noe fuktsvelling i bunn av skapdørene.
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dette har gjort seg gjeldende ved at det er noe svelling under døren og på skapinnredningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Speil på alle vegger
- Bilder på alle vegger

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8750 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 315,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 1.702,- pr. md.
Bredbånd kr 320,- pr. md.
Kapitalkostnader kr 1.293,- pr. md.

Posten felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Sameiet har avtale om IN-ordning. Betales denne ned i sin helhet, vil felleskostnadene for denne andelen være ca. kr. 2.022 med dagens lånevilkår og felleskostnaden.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 059 783,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 4 239 131,- pr. 2026
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sandakerveien 74, orgnr. 992763957

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

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

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

Se innkalling for 2025 for mer informasjon.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 164 026,-pr. 27.04.2026

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.79.97439
Nominell rente (flyt): 6,95 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2026: 29 448 986 kr
Andel av saldo 164 026,-
IN-ordning: Ja

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 003,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79027338

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 879 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.1975.

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

Boligblokken ble bygget i 1973, da som næringsbygg. Omgjort til leiligheter i 2008.

Følgende ferdigattester ligger på eiendommen:
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 18.05.2017
- Brukstillatelse for boliger, datert 21.02.2008
- Brukstillatelse for utvidelse av parkeringskjeller, datert 18.02.2008
- Ferdigattest Sandakerveien 74A, datert 03.02.2022
- Ferdigattest for påbygg, dater 10.11.1989

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning,, S-4280. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i nærområdet:

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

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

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak

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

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

Pågående byggesaker i området:

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

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

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

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

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

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

301/223/42/50:
04.11.1948 - Dokumentnr: 512308 - Bestemmelse om bebyggelse
ang fundamentering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

20.04.2026 - Dokumentnr: 426460 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.2008 - Dokumentnr: 268227 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/9156

05.03.2009 - Dokumentnr: 159551 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/9192
Inkurie

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 136 775,- 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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Megler 2
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Sandakerveien 74A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 569 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

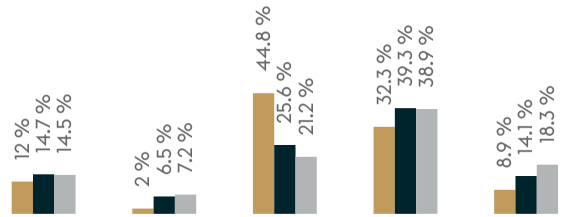
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

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

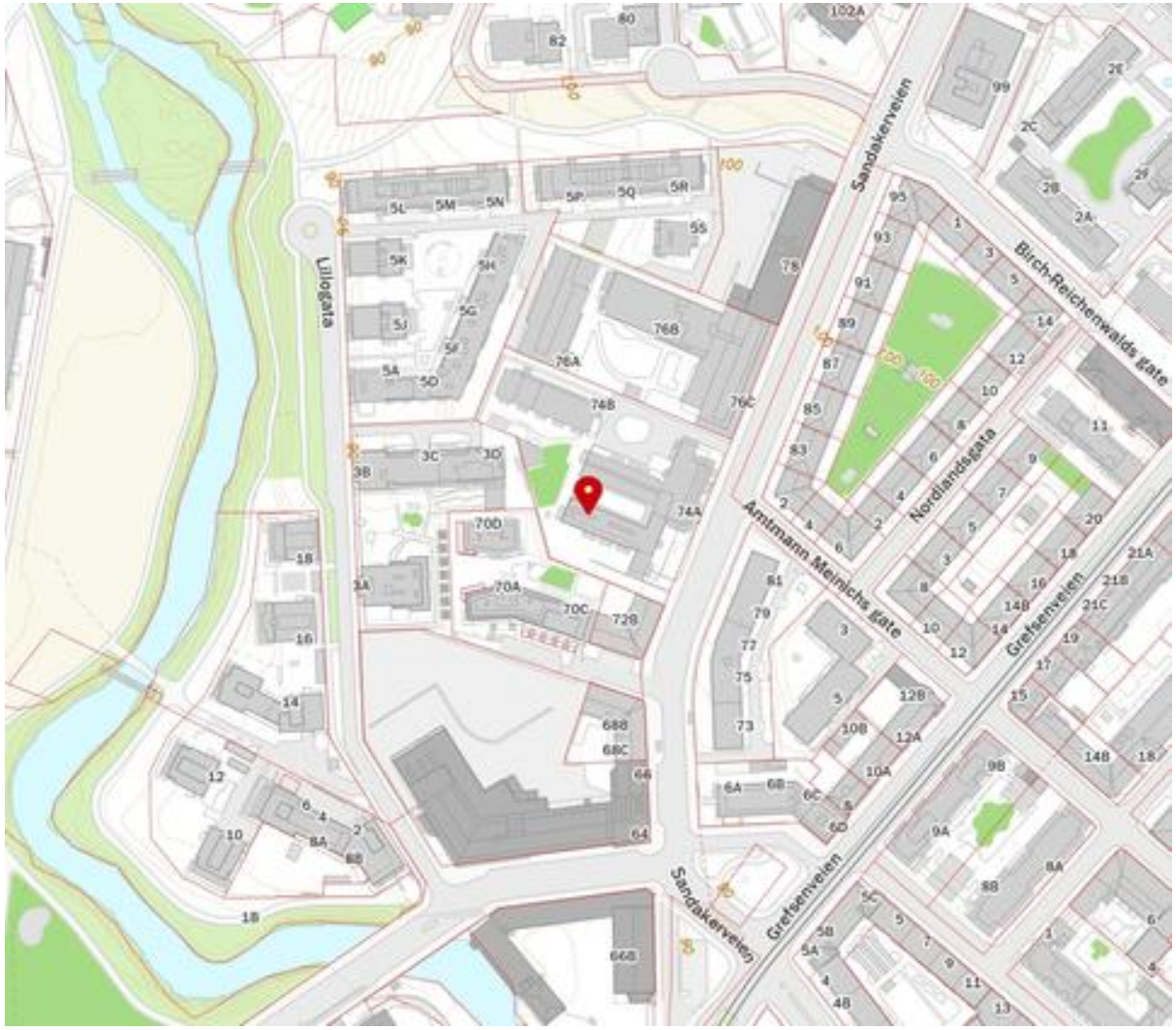
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 223, bnr. 42, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3228 **Referansenummer:** BW1411

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Leiligheten fremstår med noe oppgraderingsbehov. Lyse og tidsriktige overflater.

Selveierleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Terrasebord av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Boligblokk bygget i 1973, da som næringsbygg. Omgjort til leiligheter i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken: 2,5 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med medfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Husbrannslange i kjøkkenskap. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

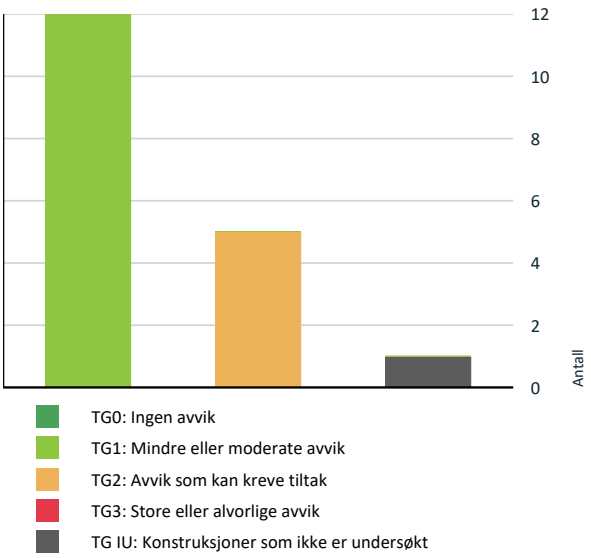
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2- og 3-lags energiglass, produsert 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 2-lags energiglass, produsert 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Terrasebord av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1973, da som næringsbygg. Omgjort til leiligheter i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken: 2,5 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong,

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling i bunn av skapdørene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dette har gjort seg gjeldende ved at det er noe svelling under døren og på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med medfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin. Husbrannslange i kjøkkenskap. Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og den er plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	38			38	9
Kjeller		5		5	
SUM	**38**	**5**			**9**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot balkong og inngang er medtatt.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller:
- Bod 1: 4,9 m2 BRA-e
- Felles takterrasse.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Anna Ingebretsen	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	42		50	5878.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 74A, 0484 Oslo

Hjemmelshaver
Anna Ingebretsen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sandakerveien 74	39 / 9192	Solibo	992763957

Felles formue
Kr. 9 003 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 165 686 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	79027338			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BW1411

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



38,02 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

9,39 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
3	Q226041435	1 : 100	Sandakerveien 74A

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	26.04.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anna Ingebretsen	9578-5999-4-3072310	2026-04-22 13:19:28

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
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0302/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Anna Ingebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

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: 79027338
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er fra når leiligheten ble bygget. Det er ikke utført arbeid eller oppussing etter dette.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Da jeg kjøpte leiligheten i 2022 ble det utført tilstandsrapport av forrige eier iforbindelse med salg /kjøp.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det står kvadratmeter i salgsoppgaven/takstrapport/tilstandsrapport når jeg kjøpe leiligheten i 2022.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er sendt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Sandakerveien 78. Det er planer om å bygge nye boliger /næring i Sandakerveien 78. Jeg er usikker på oppstart, detaljene i planforslaget og hva som er godkjent.

---

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: 20-0302/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anna Ingebretsen	**2026-04-22**

Identifikasjon

Anna Ingebretsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 74A, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285460**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80752776**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0317**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **201,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 649 kWh**



Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Sandakerveien 74**

Megleropplysninger 27.04.2026
Vi viser til forespørsel av 27.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Sandakerveien 74
Organisasjonsnr:	992 763 957
Gnr./bnr:	223 / 42
Eier(e):	Anna Ingebretsen
Seksjons-/andelsnr:	50
Adresse:	Sandakerveien 74A, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.97439
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 29 448 986
Andel av saldo	kr 164 026
IN-ordning:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.702,- pr. md.
Bredbånd	kr 320,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.293,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.315,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 003	kr 165 686

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

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

§ 3
Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av

noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

§ 20
Fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

§ 3 Innbruddssikkerhet

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

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakerveien 74
16. juni 2025



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 74

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Oslo
6. juni 2025
Styret

Vedlegg til sak 1, 2 og 4

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

GENERELT

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

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

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

STYRETS ARBEID I 2024

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

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

BankID Signing
Signe Krüger Christiansen
2025-03-31
BankID Signing
Siv Bækkelund
2025-03-31
BankID Signing
Simen Trannum
2025-04-10
BankID Signing
Ingvil Louise Nürnberg
2025-04-14
BankID Signing
Håvard Gram
2025-04-28

Resultatregnskap

Sameiet Sandakerveien 74

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

Balanse

Sameiet Sandakerveien 74

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

Oslo, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Sandakerveien 74

Signe Krüger Christiansen
Styrets leder

Siv Bækkelund
Styremedlem

Ingvil Louise Nürnberg
Styremedlem

Håvard Paulsen Gram
Styremedlem

Simen Trannum
Styremedlem

Note 1 Regskapsprinsipper

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Andre fordringer

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

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

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

* se note 2 og note 13

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Note 14 Disponible midler

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

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

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

Til årsmøtet i

Sameiet Sandakerveien 74

Oslo, 2.april 2025

14711 12182

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

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

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

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 2. april 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Forslag til årsmøte - elektriske dører i B-blokka

Forslagstiller: Joakim Vikanes

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

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

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

Styrets innstilling:

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Barnehagen 16. juni 2025 kl 1800

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjoner var representert, 3 ved fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

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

3. Godtgjørelse til styret

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

4. Forslag om elektriske dører i B-blokka.

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

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

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

Oslo 16.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Unni Blomberg

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

17-06-2025 10:33:06 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

UNNI BLOMBERG Norge

Signert med Norsk BankID

17-06-2025 08:28:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Unni Blomberg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1747541

Unni Blomberg
unni.blomberg@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.249.251



Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

Sameiet Sandakerveien 74

SOLIBO

Innholdsfortegnelse

Om rapporten 2

Generelt om vedlikehold 4

Definisjoner av tilstandsgrader 5

Tilstandsvurdering 6

Vedlikeholdsplan 39

Om rapporten

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

SOLIBO

Generelt om sameiet

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

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

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

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

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

Oppgraderinger som er utført:

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

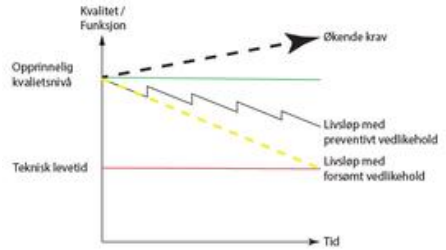
SOLIBO

Generelt om vedlikehold

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

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

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



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

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

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

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

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

Avgrensninger

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

Definisjoner av tilstandsgrader

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

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

SOLIBO

Tilstandsvurdering

10 Tomt

Beskrivelse av bygningsdel

10 - Tomt

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

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

Tomtegrenser



20 - Bygning

Beskrivelse av bygningsdel

20 - Bygning generelt

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





SOLIBO

21 - Grunn og fundamenter

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

Beskrivelse av bygningsdel

212 - Byggrop TG2

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

213 - Grunnforsterkning TG2

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

216 - Dirkete fundamentering TG2

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

217 - Drenering TG2

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





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

22 - Bærende konstruksjoner

Tiltak: Ingen

Beskrivelse av bygningsdel

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

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

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

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

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

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

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



23 - Yttervegger

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

Beskrivelse av bygningsdel

231 - Bærende yttervegger TG2

Bærende konstruksjoner av betong- og stål.

232 - Ikke-bærende yttervegger TG1

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

234 - Vinduer, dører, foldevegger TG2

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

235 - Utvendlig kledning og overflater TG2

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

236 - Innvedig overflater TG1

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

239 - Andre deler av ytterveggen TG2

Leddet garasjeport av metall automatsik åpne- og lukke system.









SOLIBO

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

24 - Innervegger

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

Beskrivelse av bygningsdel

241 - Bærende innervegger TG1

Bærende innervegger i malt betong.

242 - Ikke-bærende innervegger TG1

Ikke-bærende vegger i malt betong.

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

2441 - Vinduer innvendig TG1

Vinduer innvendig med karm, foring og belisting av tre.

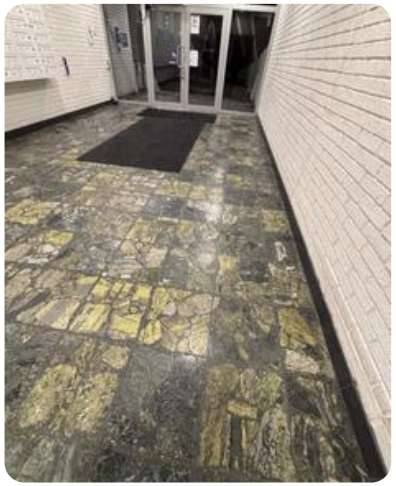
2442 - Dører innvendig TG2
Dører innvendig til leiligheter med karm, foring og belisting av tre.

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

2444 - Låser og beslag, innvendig TG2

Dørhengsler, låser og beslag er utført i metall.







SOLIBO

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

25 - Dekker

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

Beskrivelse av bygningsdel

252 - Gulv på grunn / Bunnplate TG2

Støpt gulv på grunn i kjeller.

255 - Gulvoverflater TG1

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

256 - Faste himlinger og overflatebehandling TG1

Himling har overflater av malt betong.





SOLIBO

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

26 - Yttertak

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

Beskrivelse av bygningsdel

261 - Primærkonstruksjon for yttertak TG1

Yttertaket er oppført med flatt betondekke.

262 - Taktekking TG2

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

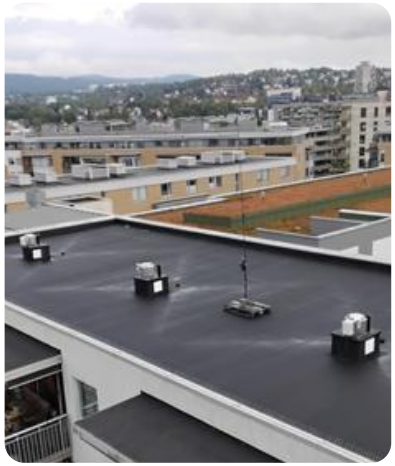
263 - Glasstak, overlys, takluker, røykluker TG2

Overlys i trappoppgang 74 A.

266 - Himlinger og innvendige overflater TG1

Himlinger i malt betong.









SOLIBO

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

27 - Fast innventar

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

274 - Innredning og garnityr for våtrom

Det er sanitærinstallasjoner i kjeller som tilhøre tilfluksrom



SOLIBO

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

28 - Trapper, balkonger m.m.

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

Beskrivelse av bygningsdel

281 - Innvendige trapper **TG2**

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

282 - Utvendige trapper **TG1**

Utvendig trapp i metall.

284 - Balkonger og verandaer **TG2**

Balkonger i metallkonstruksjon.

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

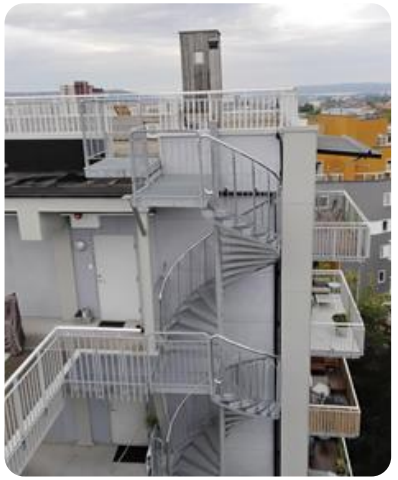
Rekkverk på svalgang i metall.

289 - Andre trapper, balkonger m. m.

Altan/takterrasse med takfolie kledd med terrassebord.









SOLIBO

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

29 - Andre bygningsmessige deler

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

Beskrivelse av bygningsdel

291 - Hull, tettinger **TG3**

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

SOLIBO

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

31 - Sanitær

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

Beskrivelse av bygningsdel

311 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner under gulv

3111 - Bunnledning for spillvann TG2

Bunnledning av støpejern.

3112 - Bunnledning for overvann TG2

Bunnledning av støpejern.

3113 - Bunnledning for bruksvann TG2

Bunnledning av støpejern.

312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

3121 - Ledningsnett for spillvann TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

3122 - Ledningsnett for overvann TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

3123 - Ledningsnett for forbruksvann TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

314 - Armaturer for sanitærinstallasjoner

3143 - Armatur for forbruksvann TG2

Tilbakeslagsventil, stengeventiler, reduksjonsventil og vannmåler.

315 - Utstyr for sanitærinstallasjon

3153 - Utstyr for forbruksvann TGIU

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





SOLIBO

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

32 - Varme

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

322 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner

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

Ledningsnett i kobber og stålrør.

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

Bygningsdelen er vurdert under punkt 3143 - Armatur for forbruksvann.

326 - Isolasjon av varmeinstallasjoner

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

Rør er isolert med cellegummi og mineralull/steinull.



SOLIBO

33 - Brannslukking

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

Beskrivelse av bygningsdel

331 - Installasjon for manuell brannslokking med vann

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

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

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

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

332 - Installasjon for brannslokking med sprinkler

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

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

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

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





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

36 - Luftbehandling

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

362 - Kanalnett for luftbehandling

3621 - Kanalnett for balansert ventilasjon **TG1**

Kanalnett av metall er koblet på balanert ventilasjonsanlegg.

364 - Utstyr for luftbehandling

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

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

365 - Utstyr for luftbehandling TG2

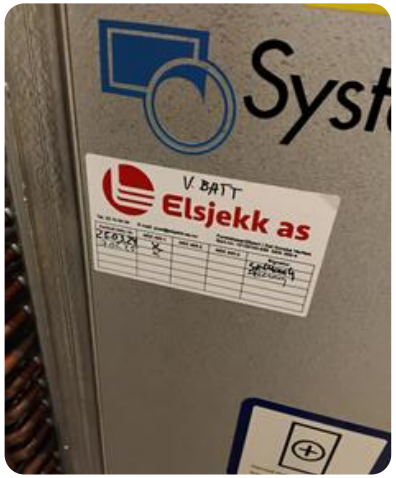
Ventilasjonsaggregater for balansert ventilasjonsanlegg.

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

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







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

41 - Basisinstallasjoner for elkraft

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

411 - Kabelføring for elkraftinstallasjoner

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

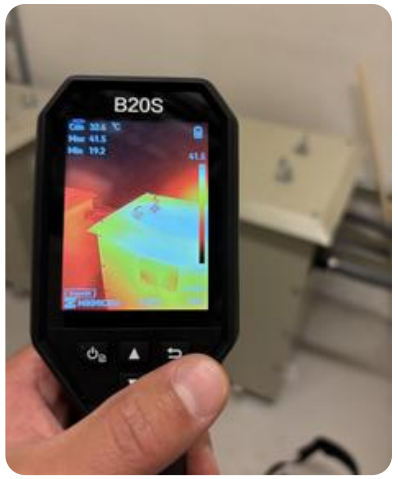
Kabelstiger til føring av kabler i hver etasje og netting på svalganger.

419 - Andre basisinstallasjoner for elkraft **TG1**

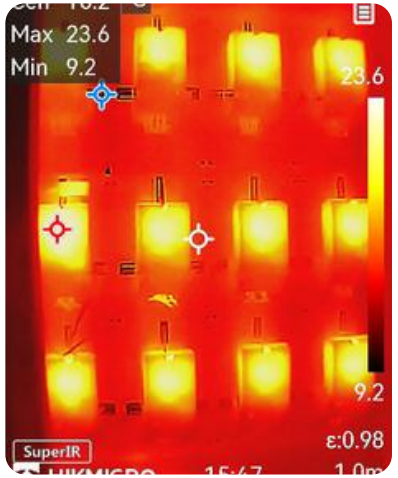
Dette er en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det vil kun bli bermerkt synelige mangler eller feil. For en undersøkelser på Nivå 2 må det gjøres ytterligere undersøkelser av en sertifisert fagperson på det gjeldende området.

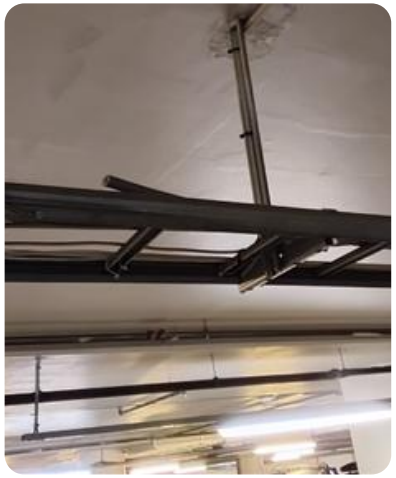
Det er foretatt bilde med termografikamera for å se etter unormal varmegang i skap eller frittstående komponenter. Det er observert varmegang ved stikkprøver.

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









SOLIBO

62 - Person og varetransport

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

Beskrivelse av bygningsdel

621 - Heiser **TG2**

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

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









SOLIBO

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

72 - Utendørs konstruksjoner

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

Beskrivelse av bygningsdel

721 - Utendørs støttemurer og andre murer TG2

Utendørs støttemur i betong.

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

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

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

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

725 - Utendørs gjerder, porter og bommer

7251 - Utendørs gjerder TG2

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

7252 - Utendørs porter TG1

Port i nettinggjerdet for gjennomgang til barnehage.

7253 - Utendørs bommer TG2

Kjørebom på sør siden av bygget i metall.

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







SOLIBO

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

76 - Veier og plasser

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

Beskrivelse av bygningsdel

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

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

771 - Utendørs grøntanlegg **TG1**

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

772 - Utendørs beplanting **TG2**

Beplanting av busker og trær i rundell.

773 - Utendørs utstyr **TG2**

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

79 - Andre utendørs anlegg **TG2**

Kanstein er utkraget fra bygget med rullestein.



SOLIBO

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

Vedlikeholdsplan

SOLIBO

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

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

SOLIBO

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

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207859
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	21.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 74A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/42

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207859

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-5132

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien - Nycoveien på strekningen Treschows gate og Vitaminveien

Vedtaksdato: 24.11.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201806521
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 999/845

Kartnummer: UTI – 201806521. Dato: 18.02.2020. Revidert: 16.11.2020.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppgradere Sandakerveien – Nycoveien til bygate. Det tilrettelegges for tosidig opphøyde sykkelfelt samt fortau på begge sider av gaten. Gatens grønne karakter skal oppgraderes. Det skal plantes trær og legges til rette for lokal overvannshåndteringshåndtering. Gateparkering ivaretas på vestsiden av gaten.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler vises med piler på plankartet. Det skal etableres harde flater ved avkjørsler.
Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

1.2 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus».
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.4 Beplantning

Det skal etableres trær i arealene avsatt til annen veigrunn – grøntareal der det er mulig.
Det er krav om minimum 15 m³ vekstjord per tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær. Anlegget skal utformes slik at eksisterende større trær markert i plankartet bevares. Markerte trær tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før igangsetting av tiltak skal trær og rotsoner beskyttes.

1.5 Belysning

Innenfor planområdet tillates det gatebelysning. Utarbeidet belysningsplan som er vedlagt reguleringsplanen, skal ligge til grunn for ny gatebelysning i planområdet. Belysningsplan avklares endelig i forbindelse med byggeplan.

1.6 Støy

Til enhver tid gjeldende statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for begrensning av støy i anleggsperioden og normalsituasjonen.

1.7 Møbleringssoner

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.

1.8 Universell utforming
Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av gaten.

1.9 Varelevering
Varelevering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde. Det skal anlegges en buffersone på 0,5 meter mot sykkelfelt ved vareleveringslommene.

1.10 Parkering
Parkering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde.

1.11 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 meter over veien.

1.12 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

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

2.1 Kjørevei
Areal regulert til kjørevei skal være offentlig. Det skal etableres kjørevei som vist på plankartet. Det skal legges til rette for toveiskjøring. Kjørefeltene skal dimensjoneres for kollektivtrafikk.

2.2 Fortau
Areal regulert til fortau skal være offentlig. Det skal etableres fortau som vist på plankartet. Fortauet skal tilpasses gatens geometri og skal ha en standardbredde på 3 meter. Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg
Areal regulert til sykkelanlegg skal være offentlig. Det skal etableres Sykkelanlegg som vist på plankartet. Sykkelanlegget skal være opphøyd. Anlegget skal ha en standardbredde på 2,2 meter, der anlegget skal tilpasses gatens geometri tillates det en minimumsbredde på 2 meter. Opphøyde sykkelfelt skal ha nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Annen veigrunn – grøntareal
Areal regulert til annen veigrunn – grøntareal skal være offentlig. Det skal etableres annen veigrunn – grøntareal som vist på plankartet. Alle arealer regulert til formålet skal gis et grønt preg med beplantning. Det tillates etablering av harde flater innenfor formålet. Det tillates etablering av møbleringselementer som trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet. Det tillates etablering av skjæringer, grøfteanlegg og murer som er nødvendig for å oppføre tiltaket innenfor formålet. Det tillates snøopplag innenfor formålet.

2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor arealer regulert til formål Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer skal det anlegges parkeringsplasser/kjørevei.

3 Bestemmelser til bestemmelsesområde M1–M9

3.1 Bestemmelsesområde M1 (Parkering)

Det skal innpasses minst 10 parkeringsplasser. Minimum 2 av disse skal være HC-parkeringsplasser. Det skal innpasses en vareleveringslomme ved gårds- og bruksnummer 223/43. Det tillates også å innpasse sykkelparkeringsplasser, regnbed, benker og lignende møbleringselementer.

3.2 Bestemmelsesområde M2–M3 (Vegetasjonsfelt)

Det skal innpasses minst fire trær per felt samt regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkeringsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)

Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker og lignende møbleringselementer.

3.4 Bestemmelsesområde M5–M8 (Bussholdeplass)

Innenfor bestemmelsesområde M5–M8 skal det etableres bussholdeplass. Det tillates etablering av leskur. Areal rundt holdeplassene med leskur skal utformes universelt.

3.5 Bestemmelsesområde M9 (Møbleringssone)

Innenfor bestemmelsesområde M9 tillates det å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker, bord, treningsutstyr og lignende møbleringselementer. Møbleringselementer skal ikke komme i konflikt med inn- og utkjøring fra garasjeanlegget til gårds- og bruksnummer 77/419.

4 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Arealer avsatt som midlertidig Bygge- og anleggsområde tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av gateopprustningsprosjektet for Sandakerveien–Nycoveien. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær markert i plankartet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

5.2 Overvannshåndteringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger for påslippsmengder til offentlig nett er godkjent hos etaten.

5.3 Landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

5.4 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Faseplan skal vise hvordan det skal sikres tilgang til tilgrensende friområder i anleggsperioden. Faseplan skal vise hvordan kulturminner og bevaringsverdige trær innad i planområdet skal beskyttes i anleggsperioden. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.2021 sak 290. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.12.2021



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

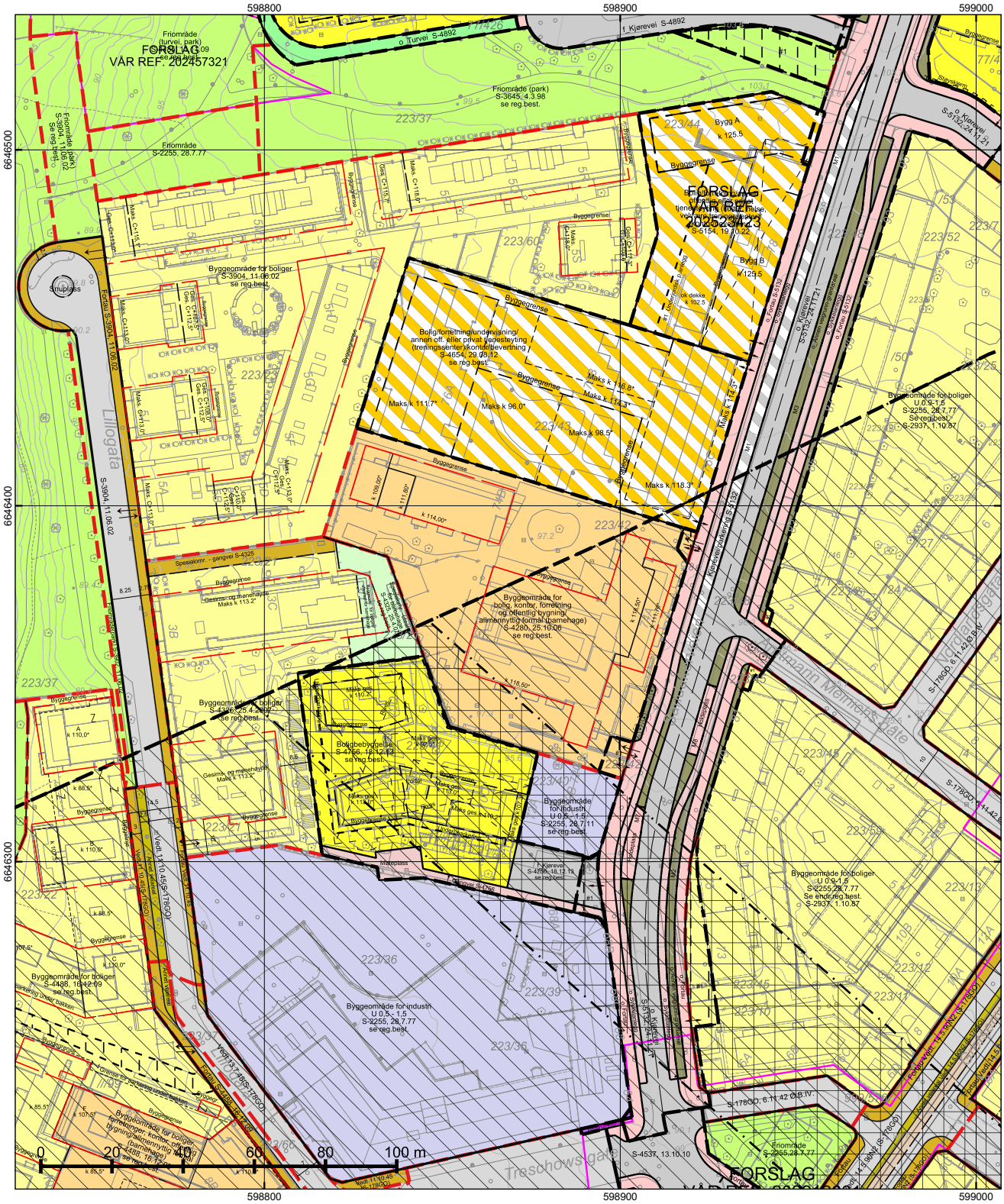
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156476/ 86531053
Adresse: SANDAKERVEIEN 74
Gnr/Bnr: 223/42
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

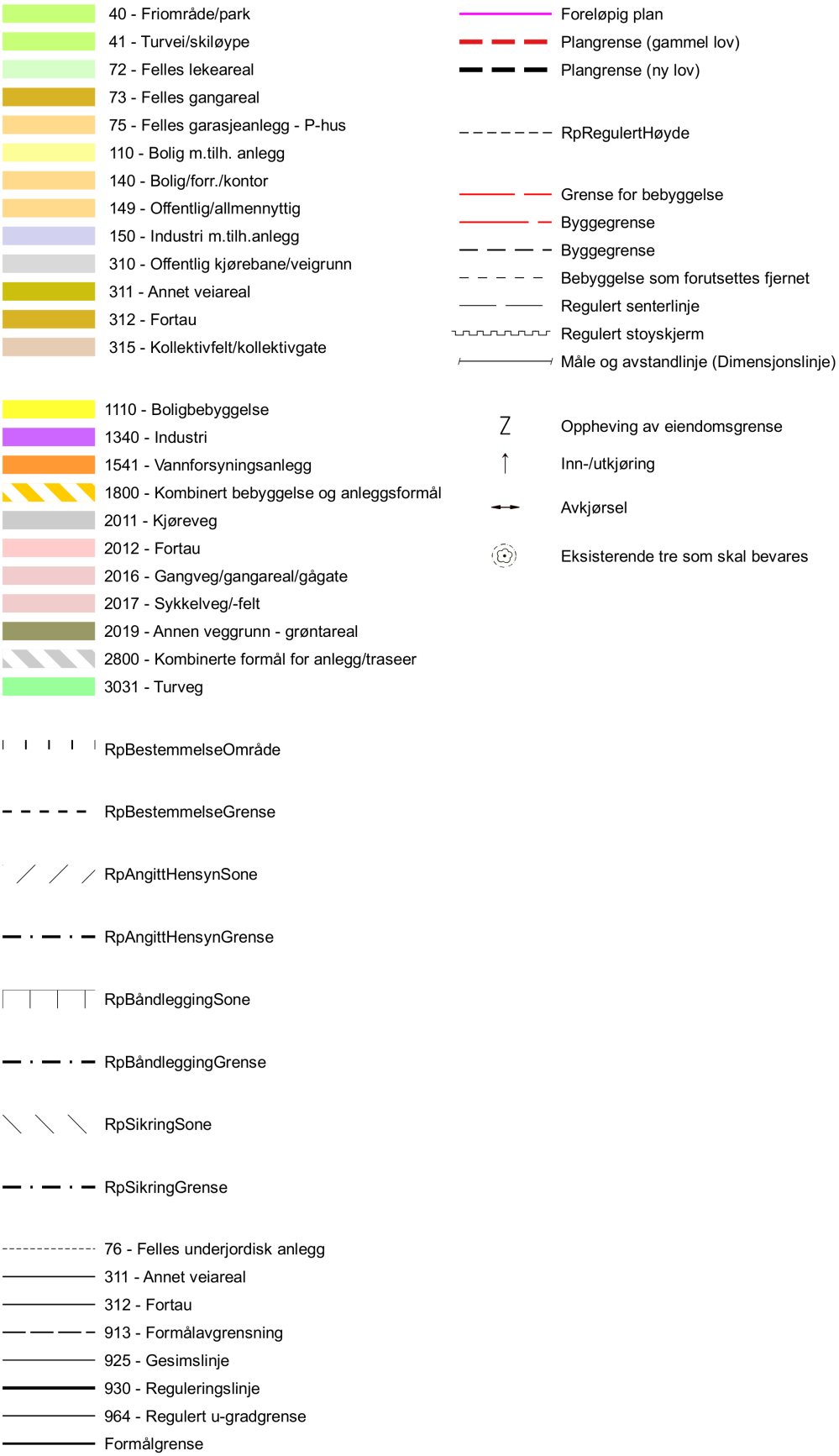
PlottID/Best.nr: 156476/ 86531053
Adresse: SANDAKERVEIEN 74
Gnr/Bnr: 223/42

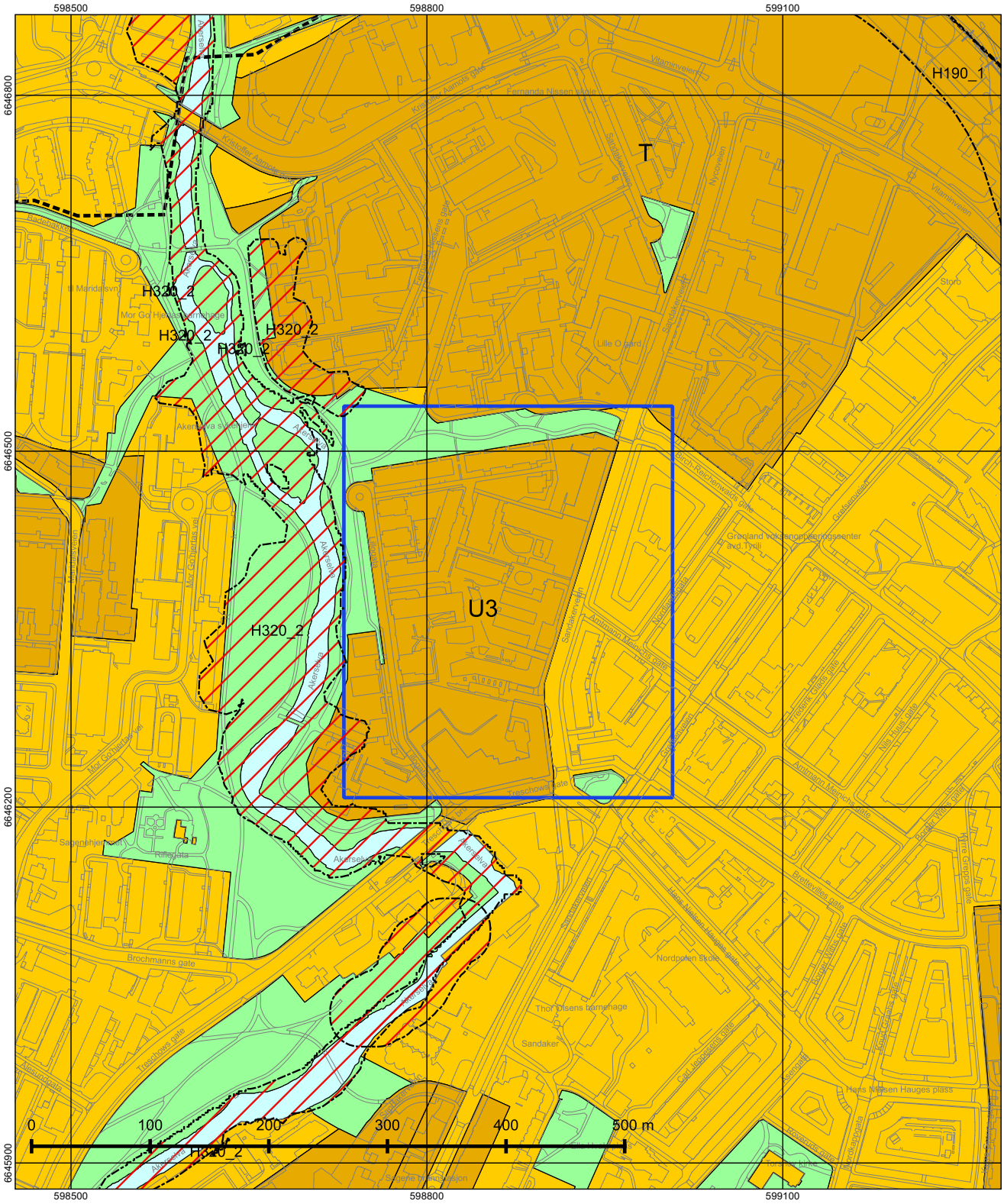
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156476/86531053
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4280

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. *Miljøforhold*

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

§ 10. *Rekkefølgebestemmelser*

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SANDAKERVEIEN 74A

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531053
2100

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20260421 for SANDAKERVEIEN 74A.

GNR. 223 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

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

5879 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

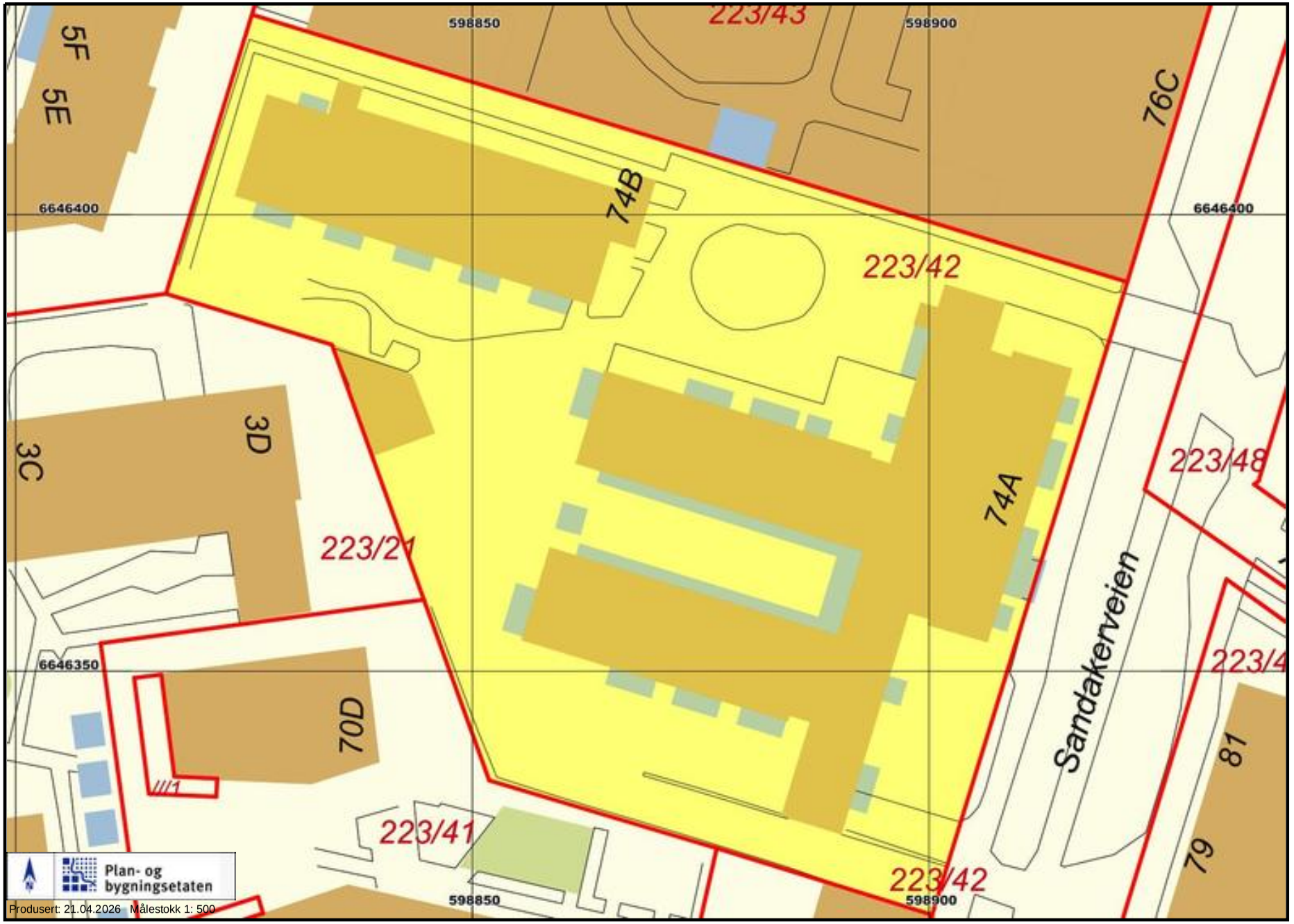
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


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

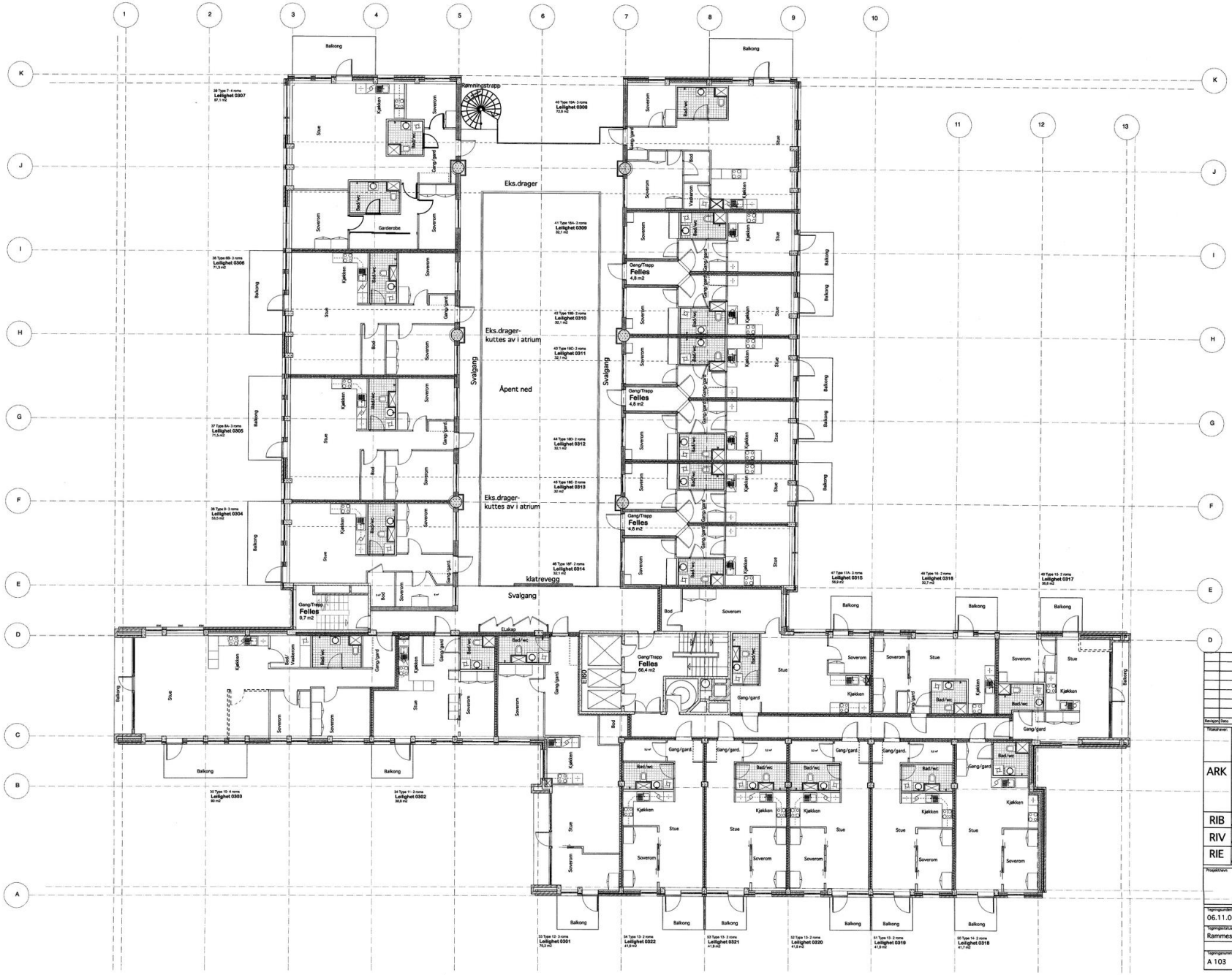
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207859
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	21.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 74A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/42

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207859

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Vedlegg E-31

22 leiligheter

Revisjon: Dato	Beskrivelse av endringer	Sign.	Kontr.

Tiltakshaver:	Ole K. Karsten Entreprenør AS Kastellveien 63, Drøbak Org.nr 912 000 000 Tlf 21 000 000	
ARK	Hafrsrsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL Tlf: 32215290 - Faks: 32215291	Prosj.nr: 4178 Per: 1181
RIB	Prosjan Kirkegt 5, 0153 Oslo - tlf 23356560 - faks 23356570	Tlf/Fax:
RIV	SWECO GRØNER Sandakerveien 74, 0408 Oslo - tlf 23393132 - faks 23393101	Tlf/Fax:
RIE	MEMO ELEKTRO Reks 333 1471 Lørenskog	Tlf/Fax:

Prosjektnavn

STUDIO 74

Sandakerveien 74 gnr 223 bnr42

Tegningsutarbeidelse fra arkitekt:	Kontrollert av:	Godkjent:	Målestokk
06.11.06	AP		A1=1:100 A3=1:200
Tegningsstatus: Rammesøknad			

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Revisjon
A 103	plan 3.etasje	

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207859
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	21.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 74A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-223/42

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207859

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Halvorsen og Reine, sivilarkitekter MNAL
Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

18 FEB. 2008

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200606777-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 74	Eiendom:	223/42/0/0
Tiltakshaver:	Sandakerveien Utvikling AS	Adresse:	P.B. 4540 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	Halvorsen og Reine, sivilarkitekter MNAL	Adresse:	Tollbugata 49, 3044 DRAMMEN
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 25.05.2008.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
avdelingsenhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til: Sandakerveien Utvikling AS, P.B. 4540 Nydalen, 0404 OSLO, bjoern.nordby@okk.no

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible]

JOD/ba

Oslo, den 6.12.89.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidsted
Sandakerveien 74

Journalnr. 85/5228

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
30.11.89

Bygningens art
Påbygg

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMFARER ARKITEKTER AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

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

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Halvorsen og Reine AS, sivilarkitekter MNAL
Postboks 2183 Strømsø
3003 DRAMMEN
papadopulu@heras.no

Dato: 12 1 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613054-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 74	Eiendom:	223/42/0/0
Tiltakshaver:	Sandakerveien Utvikling AS	Adresse:	Postboks 4540 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	Halvorsen og Reine AS, sivilarkitekter MNAL	Adresse:	Postboks 2183 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - BOLIGER

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Boligene.

I henhold til § 7 i reguleringsbestemmelsene skal utearealene være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Det søkes om dispensasjon fra dette kravet med begrunnelse om at årstiden ikke gjør det egnet å sluttføre utomhusarbeidene med tilsåing og beplantning. Dette arbeidet skal være ferdigstilt 01.06.2008.
Plan- og bygningsetaten mener det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 7.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2008.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
avdelingsenhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til:
Sandakerveien Utvikling AS, Postboks 4540 Nydalen, 0404 OSLO, bjorn.nordby@okk.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2[nd] * OSLO 1

GH/AS

KOPI

Oslo, den 22.9.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sandakerveien 7A

Journalnr.
64/2431

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.9.75

Bygningens art
Industribygg

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

Byggemelder
Ark. Jarle Berg, Stortingsgt. 22, OSLO 1

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

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

G. Heber

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Ringgata 4E
0577 OSLO

Dato: 18.05.2017

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt DA
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:
983490719

Ref.nr.
1326

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	223	42		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
970974342	Sandakerveien Utvikling AS	1/1

Doknr: 268227 Tinglyst: 04.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

SE VEDLEGG

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
22/6-07	

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

Rettet opp etter avtale med Pål Grønnes 10/3-08 Kjetil Engen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Asker 22/6-07	TOM HOLMEN - JENSEN FOR SANDAKERVEIEN UTVIKLING AS ORG. NR. 970974342	

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
223	42		1-134

Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
1/4-2008 Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
22/6-07	

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

Vedlegg til Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Gnr. 223, bnr. 42 i Oslo kommune

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av nedenstående liste:

Seksjonsnummer	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	720	
2	B	72	B
3	B	40	B
4	B	94	B
5	B	58	B
6	B	51	B
7	B	47	B
8	B	51	B
9	B	51	B
10	B	52	B
11	B	44	B
12	B	74	B
13	B	39	B
14	B	94	B
15	B	58	B
16	B	76	B
17	B	71	B
18	B	101	B
19	B	73	B
20	B	36	B
21	B	32	B
22	B	32	B
23	B	36	B
24	B	32	B
25	B	32	B
26	B	60	B
27	B	33	B
28	B	39	B
29	B	46	B
30	B	42	B
31	B	42	B
32	B	42	B
33	B	42	B

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat

34	B	70	B
35	B	39	B
36	B	90	B
37	B	58	B
38	B	72	B
39	B	71	B
40	B	101	B
41	B	77	B
42	B	32	B
43	B	32	B
44	B	32	B
45	B	32	B
46	B	32	B
47	B	32	B
48	B	60	B
49	B	33	B
50	B	39	B
51	B	46	B
52	B	42	B
53	B	42	B
54	B	42	B
55	B	42	B
56	B	74	B
57	B	39	B
58	B	90	B
59	B	66	B
60	B	76	B
61	B	71	B
62	B	101	B
63	B	73	B
64	B	32	B
65	B	32	B
66	B	32	B
67	B	32	B
68	B	32	B
69	B	32	B
70	B	60	B
71	B	33	B
72	B	43	B
73	B	42	B
74	B	42	B

RETT KOPI BEKREFTES
2118
Karianne Hoffart
Advokat

75	B	42	B
76	B	42	B
77	B	42	B
78	B	76	B
79	B	94	B
80	B	67	B
81	B	72	B
82	B	76	B
83	B	101	B
84	B	73	B
85	B	36	B
86	B	32	B
87	B	32	B
88	B	32	B
89	B	32	B
90	B	32	B
91	B	60	B
92	B	89	B
93	B	90	B
94	B	76	B
95	B	98	B
96	B	71	B
97	B	76	B
98	B	72	B
99	B	97	B
100	B	77	B
101	B	76	B
102	B	76	B
103	B	72	B
104	B	56	B
105	B	89	B
106	B	90	B
107	B	88	BG
108	B	88	BG
109	B	88	BG
110	B	88	BG
111	B	88	BG
112	B	88	B
113	B	88	B
114	B	88	B
115	B	88	B

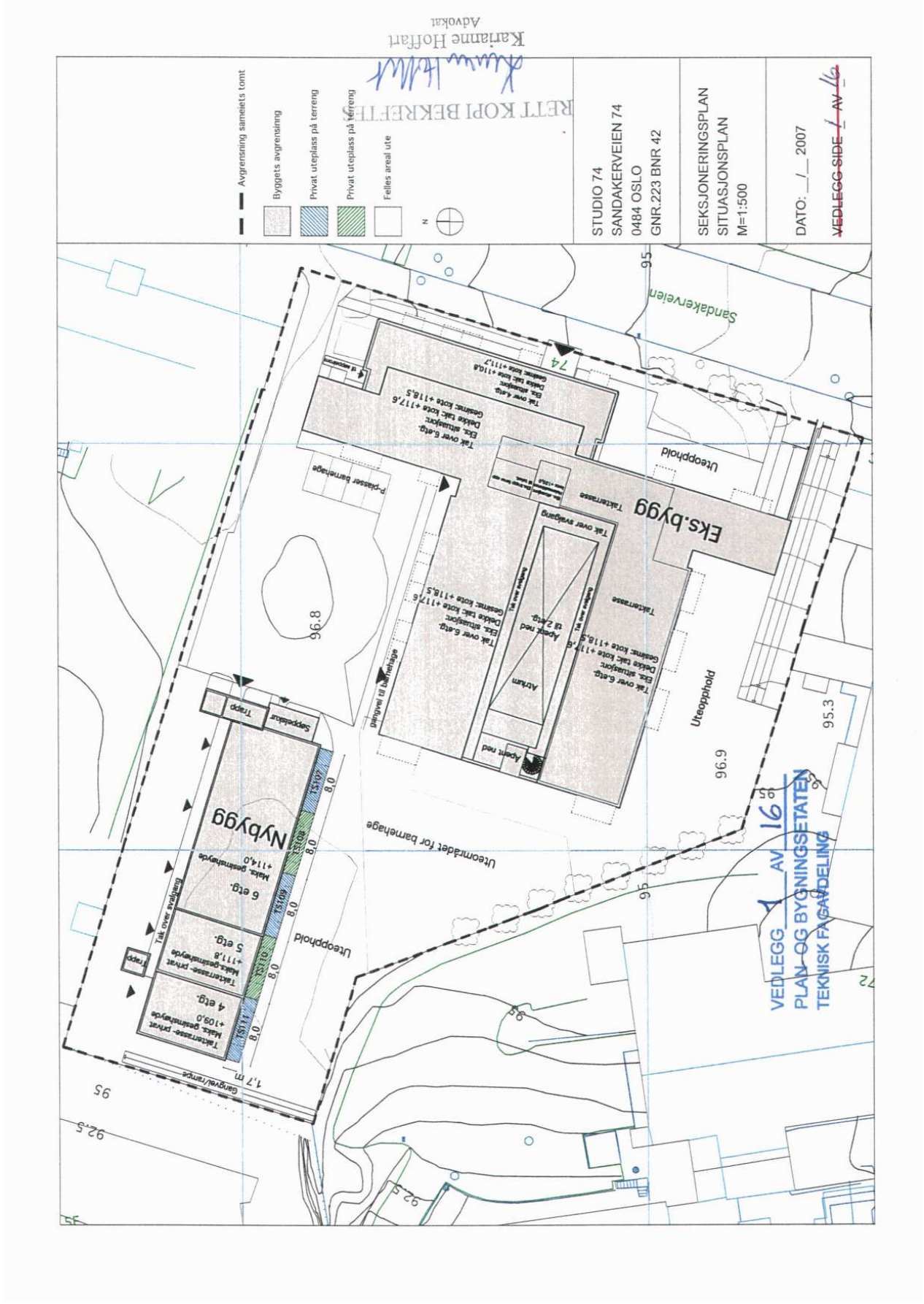
RETT KOPI BEKREFTES 2938

Karianne Hoffart
Advokat

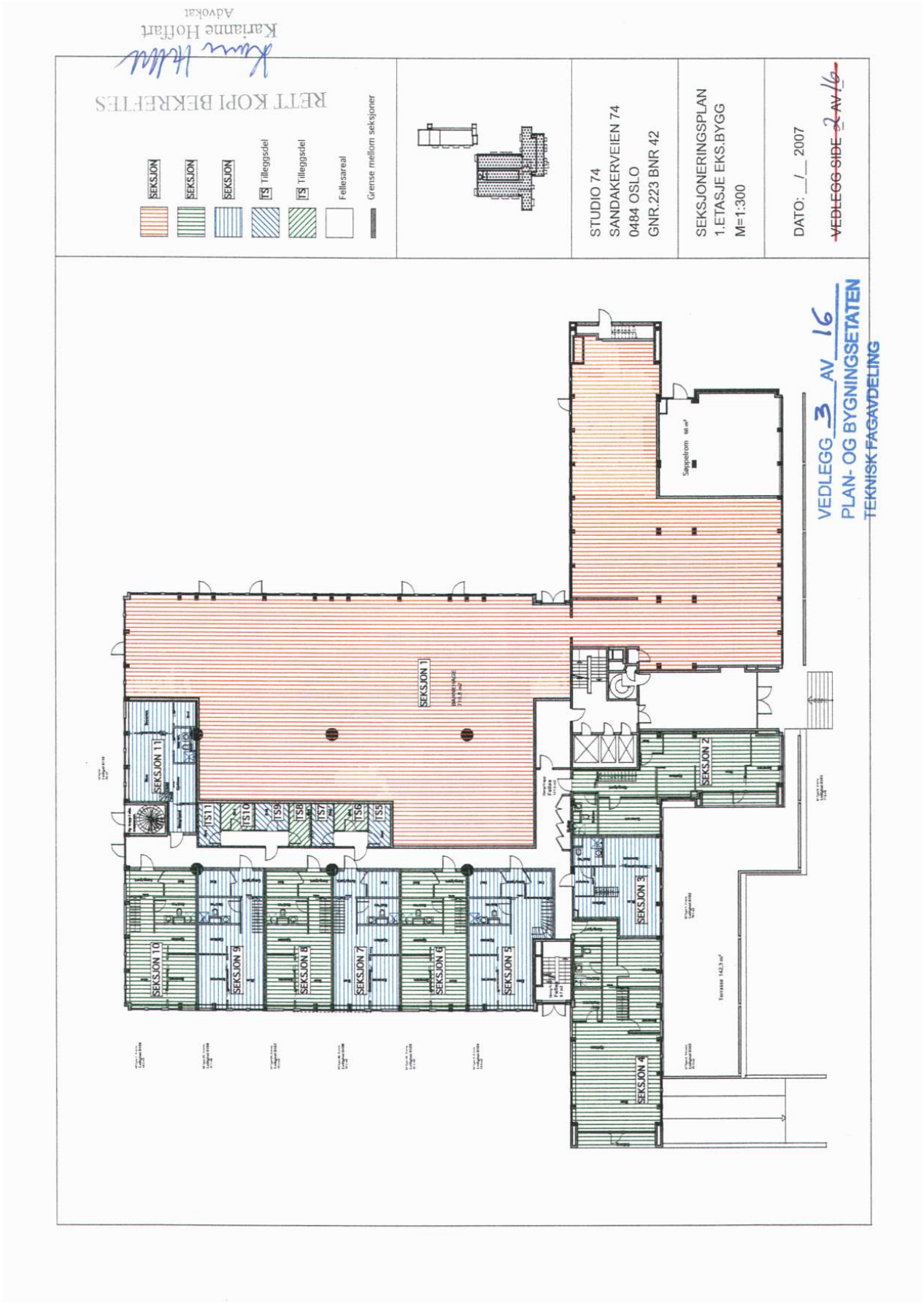
116	B	88	B
117	B	88	B
118	B	88	B
119	B	88	B
120	B	88	B
121	B	88	B
122	B	88	B
123	B	88	B
124	B	88	B
125	B	88	B
126	B	92	B
127	B	88	B
128	B	88	B
129	B	88	B
130	B	90	B
131	B	88	B
132	B	88	B
133	B	90	B
134	N	96	B
	SUM:	9.156 (nevner)	

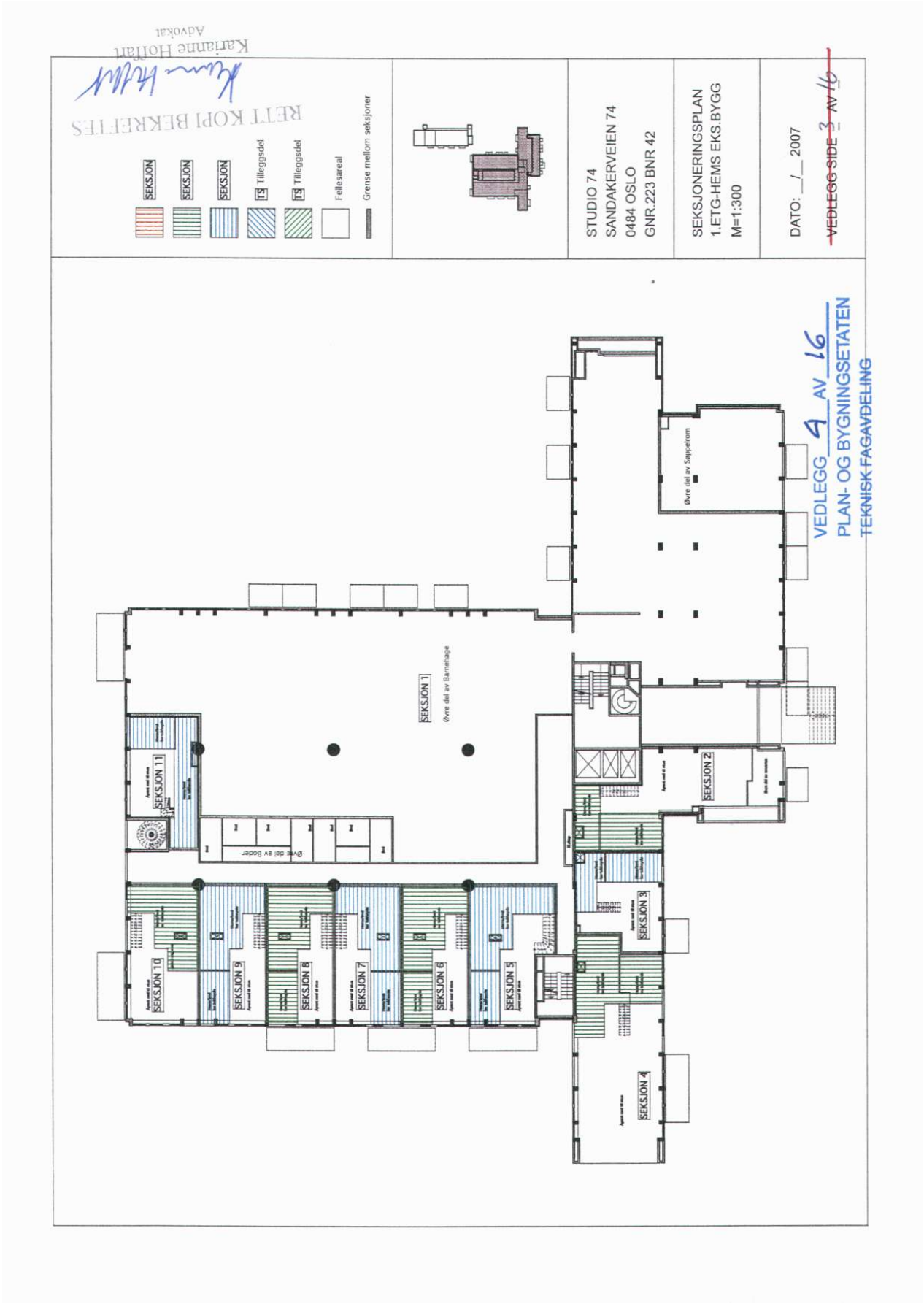
1688

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat


Karianne Hoffart
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
Avgrensning sameiets tomt
Byggets avgrensing
Privat uteplass på terreng
Privat uteplass på terreng
Felles areal ute
N
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
SITUASJONSPLAN
M=1:500
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 1 AV 16
Sandakerveien
Eks.bygg
Nybygg
Uteoppholdt
Utemrådet for barnehage
Gangvei/rampe
VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
P-KJELLER EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 134
264.7 m²
Boder
Boder
Boder


Advokat
Karianne Hoffart
RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
1.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300
DATO: _/_ 2007
VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11

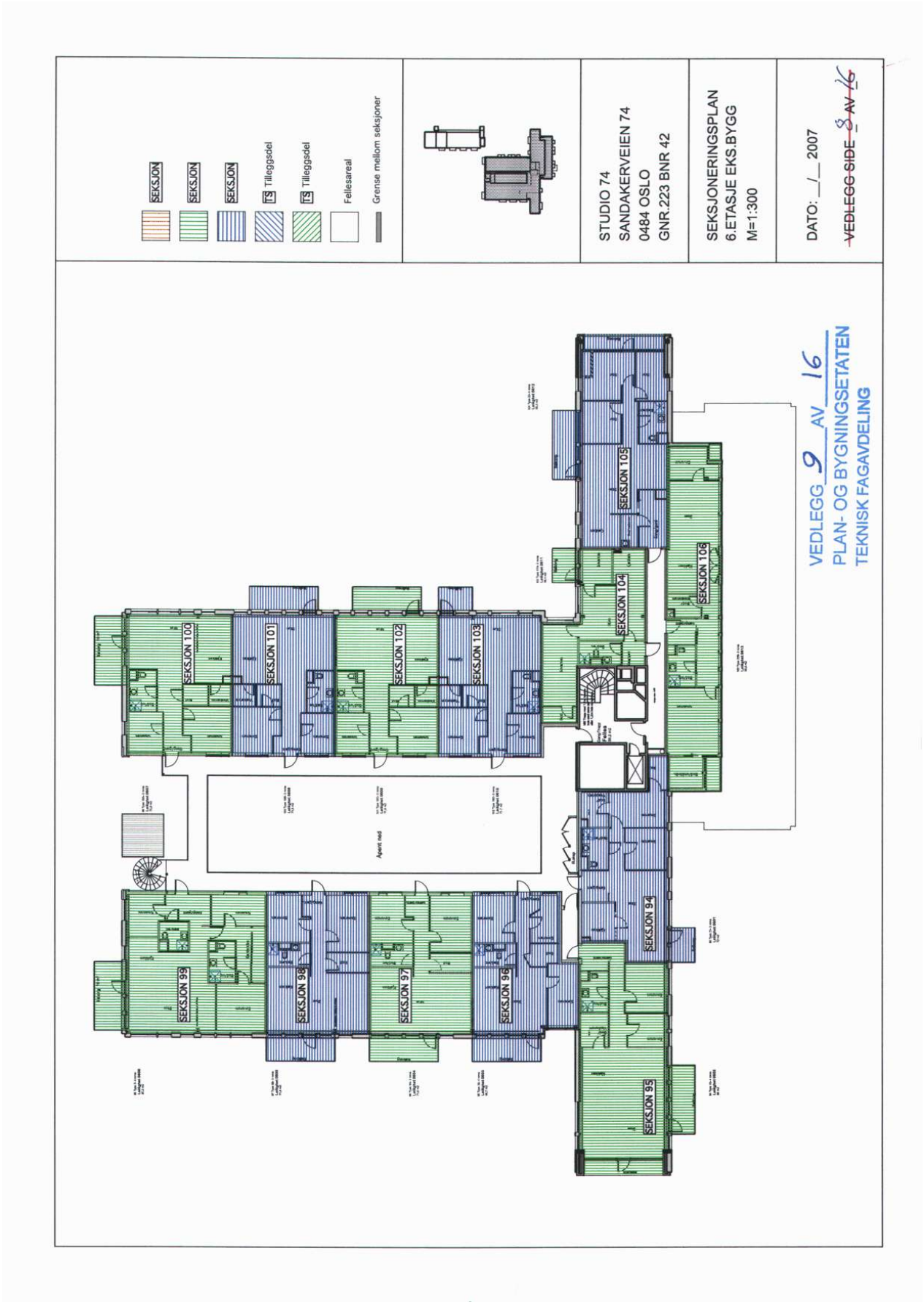

Karianne Hoftun
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
Tilleggsdel
Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
1.ETG-HEMS EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 3 AV 16
VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 1
Øvre del av Barnehage
Øvre del av Sepperom
Øvre del av Bodder
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11

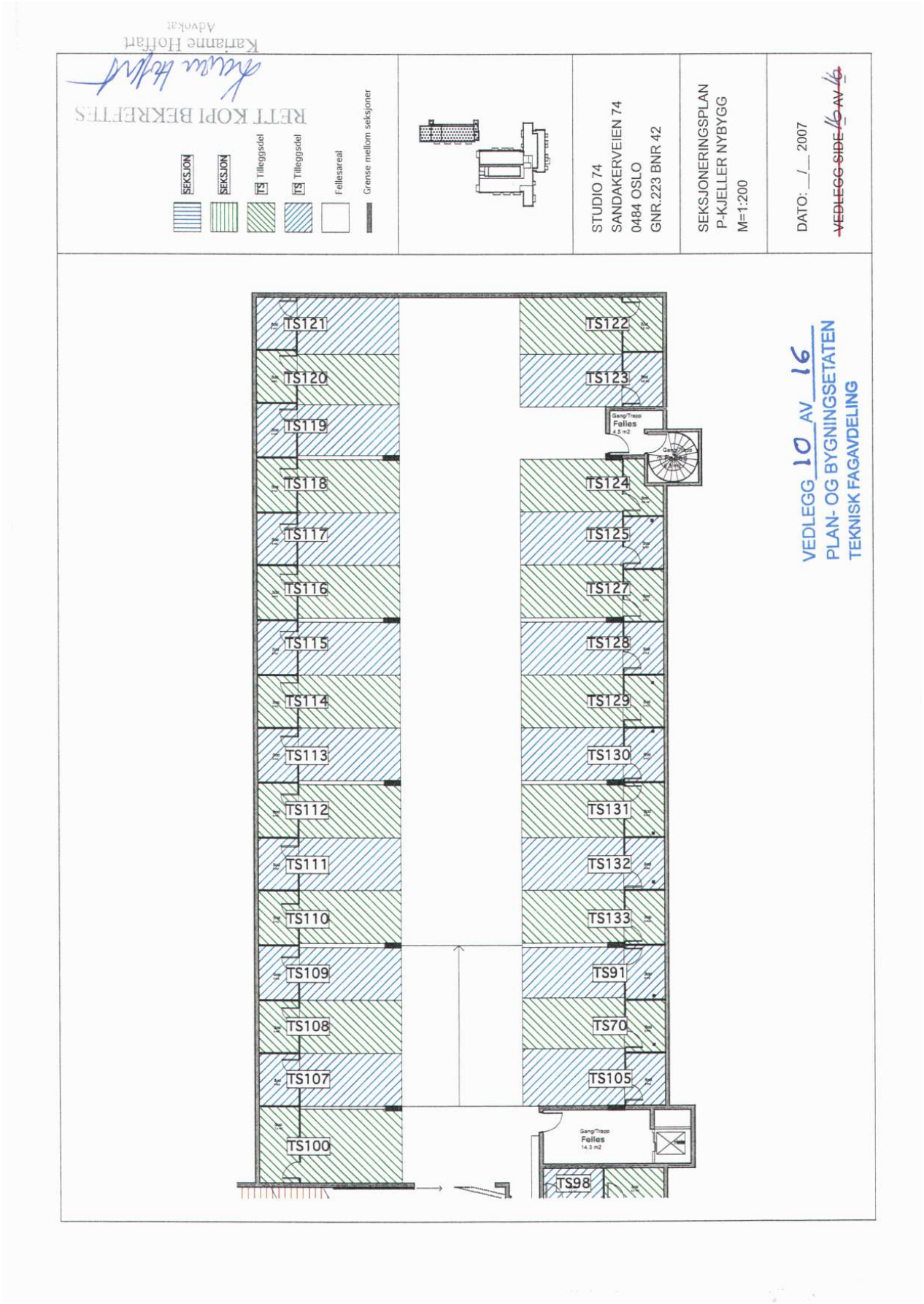

Karianne Hoffart
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
Tilleggsdel
Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
2.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 4 AV 16
VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 12
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
SEKSJON 19
SEKSJON 20
SEKSJON 21
SEKSJON 22
SEKSJON 23
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
SEKSJON 27
SEKSJON 28
SEKSJON 29
SEKSJON 30
SEKSJON 31
SEKSJON 32
SEKSJON 33


Karianne Hoffart
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
3.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 5 AV 16
VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 50
SEKSJON 51
SEKSJON 52
SEKSJON 53
SEKSJON 54
SEKSJON 55
SEKSJON 49
SEKSJON 48
SEKSJON 41
SEKSJON 42
SEKSJON 43
SEKSJON 44
SEKSJON 45
SEKSJON 46
SEKSJON 47
SEKSJON 34
SEKSJON 35
SEKSJON 36
SEKSJON 37
SEKSJON 38
SEKSJON 39
SEKSJON 40
Åpent rom


Karianne Hoffart
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
4.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 72
SEKSJON 73
SEKSJON 74
SEKSJON 75
SEKSJON 76
SEKSJON 77
SEKSJON 71
SEKSJON 70
SEKSJON 63
SEKSJON 64
SEKSJON 65
SEKSJON 66
SEKSJON 67
SEKSJON 68
SEKSJON 69
SEKSJON 56
SEKSJON 57
SEKSJON 58
SEKSJON 59
SEKSJON 60
SEKSJON 61
SEKSJON 62


Karianne Hoffart
Advokat
RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
5.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 7 AV 16
VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 92
SEKSJON 93
SEKSJON 91
SEKSJON 84
SEKSJON 85
SEKSJON 86
SEKSJON 87
SEKSJON 88
SEKSJON 89
SEKSJON 90
SEKSJON 78
SEKSJON 83
SEKSJON 82
SEKSJON 81
SEKSJON 80
SEKSJON 79


SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
6.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300
DATO: __/__ 2007
~~VEDLEGG SIDE 8 AV 16~~
VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 100
SEKSJON 101
SEKSJON 102
SEKSJON 103
SEKSJON 104
SEKSJON 105
SEKSJON 106
SEKSJON 94
SEKSJON 95
SEKSJON 96
SEKSJON 97
SEKSJON 98
SEKSJON 99
Åpent rekk


RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
P-KJELLER NYBYGG
M=1:200
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 10 AV 16
TS121
TS120
TS119
TS118
TS117
TS116
TS115
TS114
TS113
TS112
TS111
TS110
TS109
TS108
TS107
TS100
TS122
TS123
TS124
TS125
TS127
TS128
TS129
TS130
TS131
TS132
TS133
TS91
TS70
TS105
TS98
Gang/Trapp
Felles
4.5 m2
Gang/Trapp
Felles
14.3 m2
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI BEKREFTES

SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner

STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
1.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 10 AV 16~~



VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

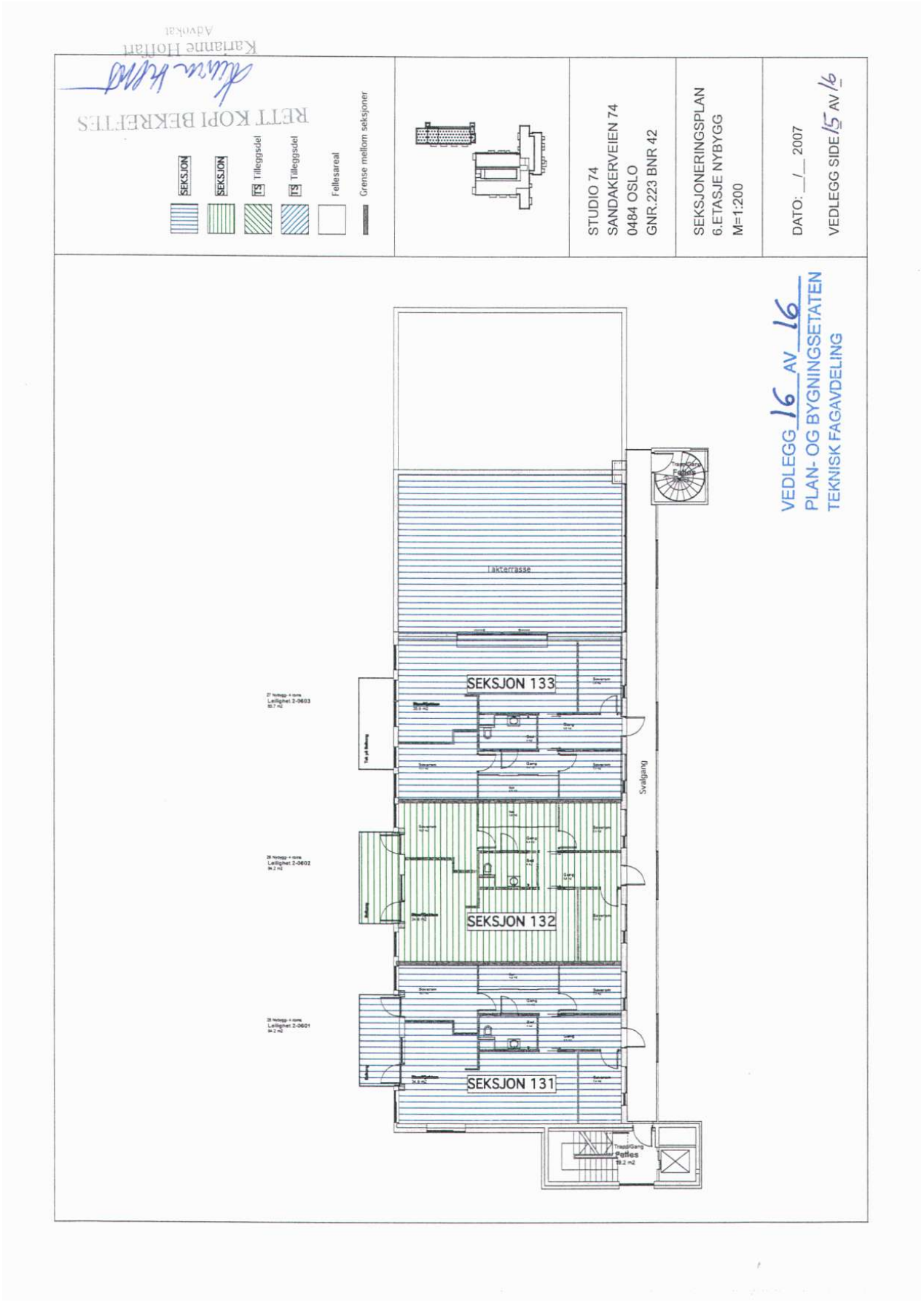

RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
2.ETASJE NYBYGG
M=1:200
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 11 AV 16
VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 116
SEKSJON 115
SEKSJON 114
SEKSJON 113
SEKSJON 112
Svalgang
Trapp/Gang
Felles


RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
Tilleggsdel
Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
3.ETASJE NYBYGG
M=1:200
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 12 AV 16
VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJON 121
SEKSJON 120
SEKSJON 119
SEKSJON 118
SEKSJON 117
Svalgang
Trapp/Gang
Felles


SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
4.ETASJE NYBYGG
M=1:200
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 13 AV 16
RETT KOPI BEKREFTES
Kristine Hoffart
Advokat
SEKSJON 126
SEKSJON 125
SEKSJON 124
SEKSJON 123
SEKSJON 122
Svalgang
Trapp/Gang
Felles
19.2 m2
VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Advokat
Karianne Hoffart
RETT KOPI BEKREFTES




RETT KOPI BEKREFTES
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner
STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42
SEKSJONERINGSPLAN
6.ETASJE NYBYGG
M=1:200
DATO: __/__ 2007
VEDLEGG SIDE 15 AV 16
VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Takterrasse
SEKSJON 133
SEKSJON 132
SEKSJON 131
Svalgang

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00220464	21.04.2026	20-0302/26

Ident
2008/268227/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

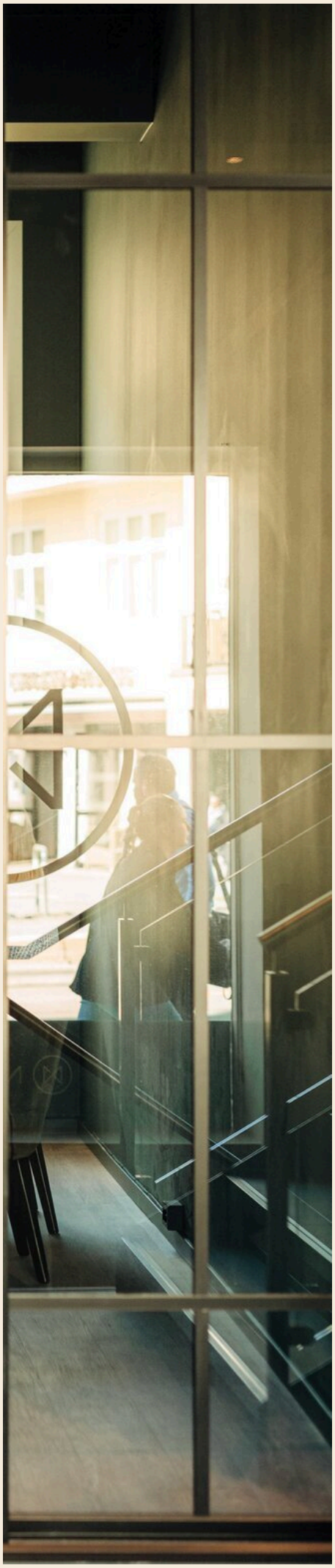
Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0302/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 74A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 42, snr 50 (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:



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



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

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