

Sandakerveien 67E



Velkommen til

Sandakerveien 67E



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Lyst og luftig på Sandaker / Torshov

Moderne, gjennomført og optimal 2-roms med balkong - Pusset opp i 2019/20 - Mulighet for parkeringsleie - VV og fyr inkl

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	129 021,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 533 214,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 578,-
BRA-i	36 kvm
Totalt BRA	41 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1939

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Berg
Telefon	993 99 669
E-post	sofie.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En svært delikat, moderne og gjennomført 2-roms med balkong, god standard og optimal planløsning. Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Sandaker/Torshov.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, lunt soverom og lekkert bad. Det ble gjennomført oppussing i 2019/20 med nytt kjøkken, oppgradert bad og nye overflater.

- Solrik, sydøstvendt balkong
- Høyt, fritt og usjenert - ingen innsyn eller gjenboere
- Luftig romfølelse med takhøyde på 2,63 meter og store vindusflater
- Peis fra Tenderflame
- Stilig smijernsdør
- Både lofts- og kjellerbod
- Felleskostnader med "alt" inkl
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Lave omkostninger
- 3 min gange til både trikk og buss
- Perfekt førstegangskjøp

Arealer og innhold

BRA-i:	36 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	41 kvm
TBA:	3 kvm

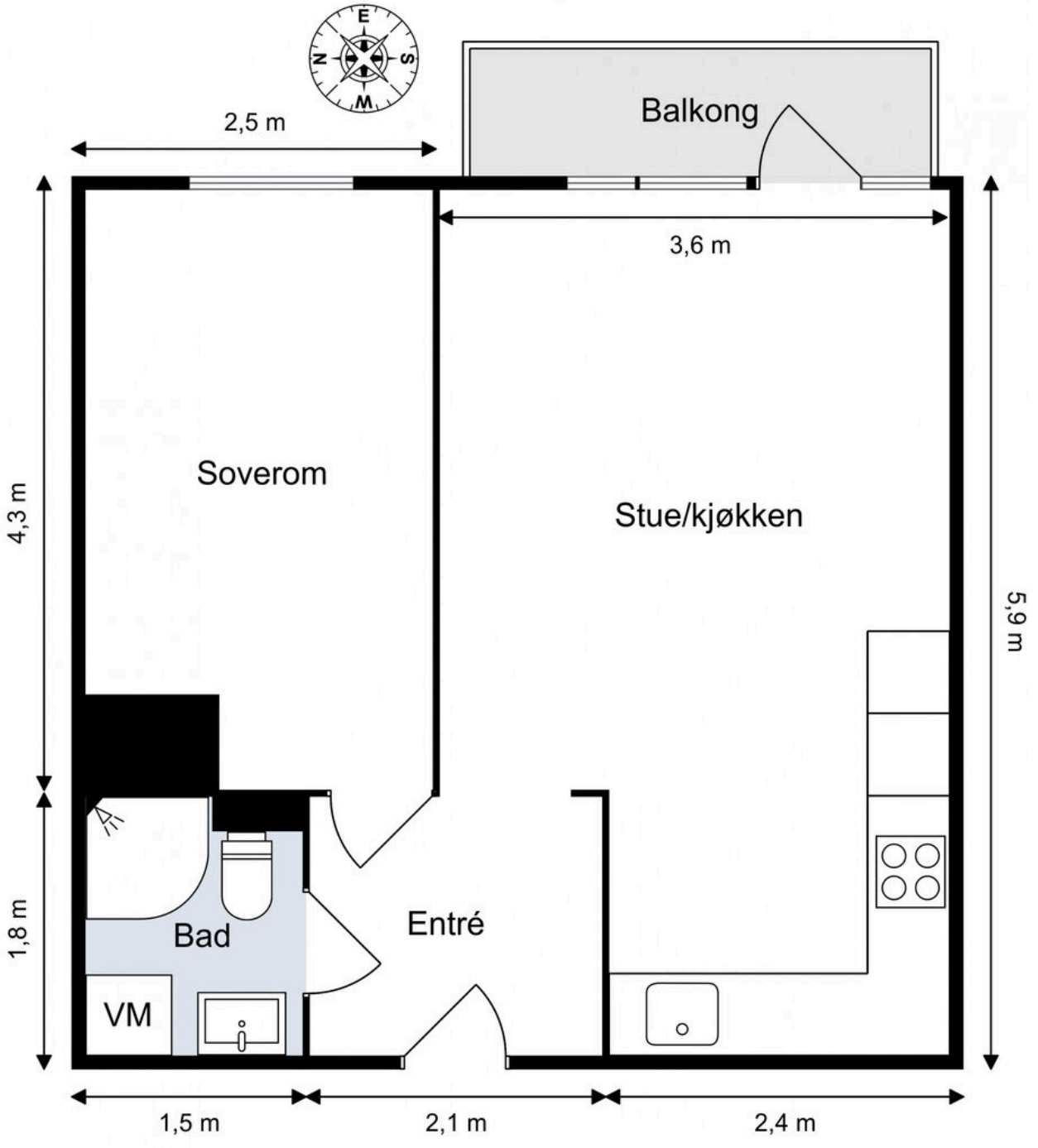
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 3 kvm.

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

Sandakerveien 67 E, 0477 OSLO

5. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

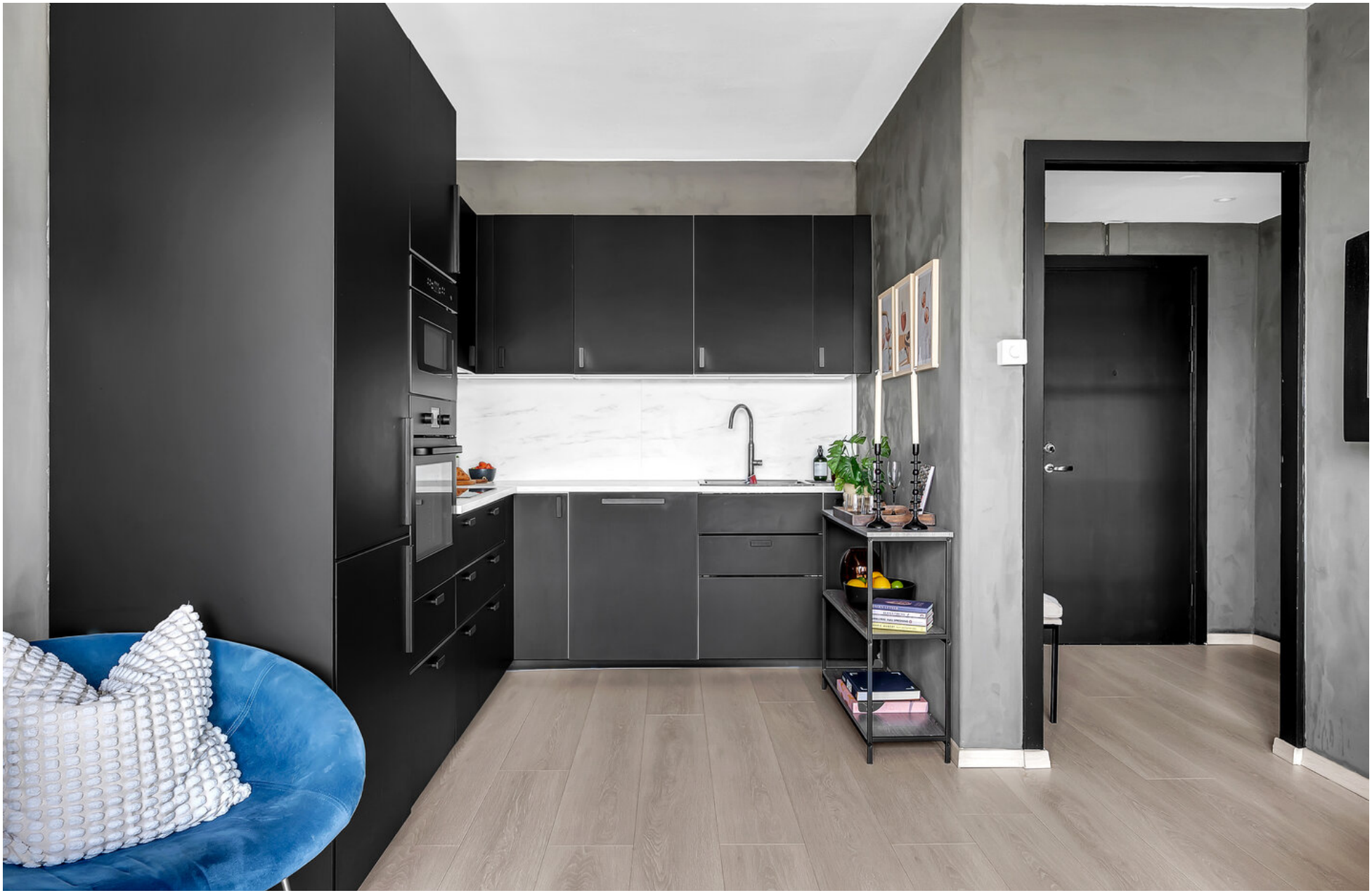












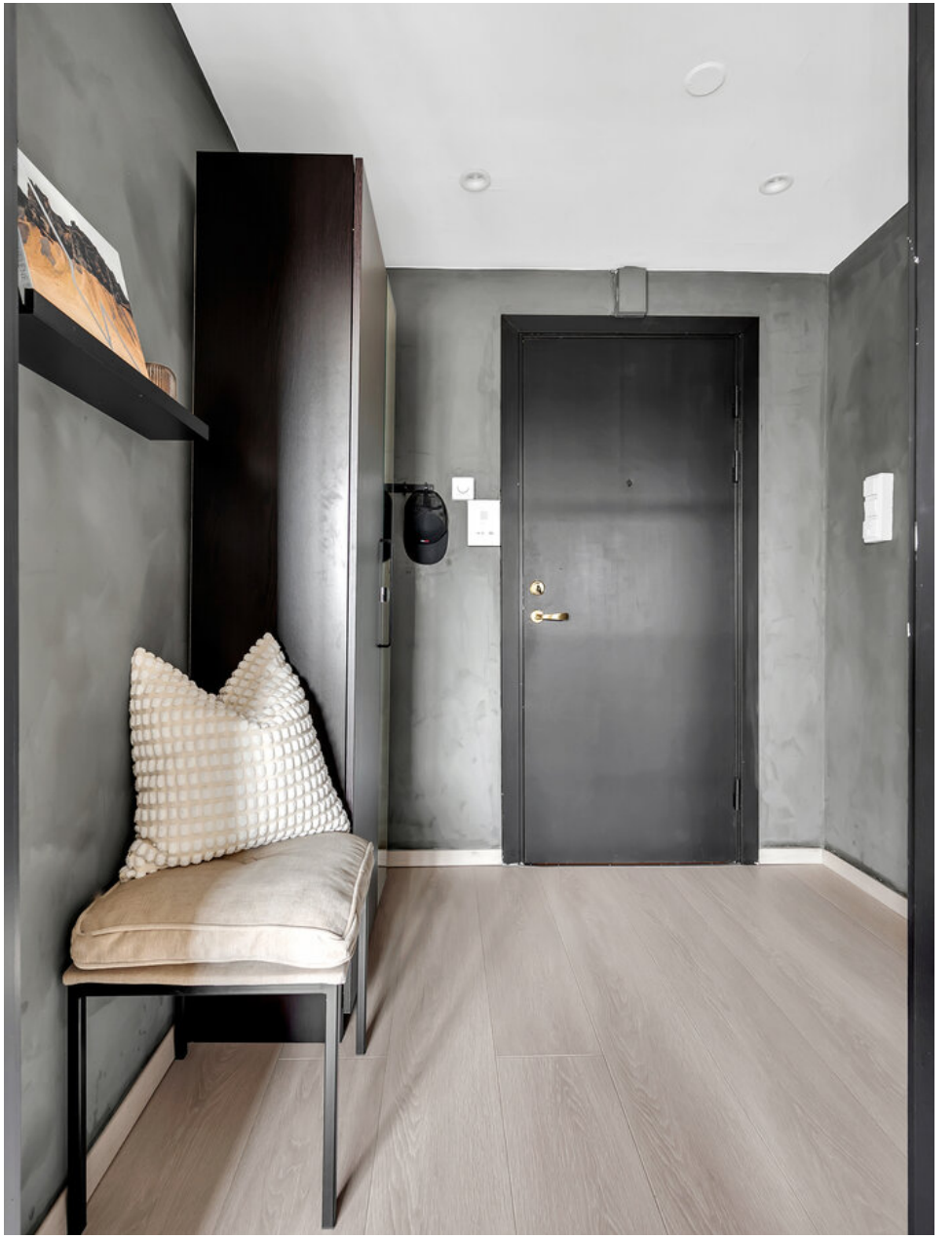







LG
2in1





Informasjon

Sandakerveien 67E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0141/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 349 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 32 i AS Sandakerveien 67, org.nr. 819781672
Part.obl. nr. 32 med pålydende verdi Kr 2 550,-

Selger
Isak Adserø

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
129 021,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 519 021,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 533 214,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 542 514,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 3 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftbod med "gulvflate" er målt til 5,9 m^2 og en kjellerbod på ca. 3,2 m^2.

Standard

Entré:
Romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er gode muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy med veggmonterte knagger, plass til skohylle og garderobeskap. Fra gangen har man direkte adkomst til de øvrige rommene i leiligheten. Lekker smijernsdør skiller gangen og soverommet, mens det er åpent inn til stuen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken nytt i 2019 med skjermet plassering. Innredning fra Ikea med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt vaskekum i kompositt.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, komfyr med induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt ventilator med kullfilter over kokesonen. Det er montert ny komfyrvakt og waterguard. Kjøkkenløsningen er godt utnyttet og man har god plass til det man trenger. Dersom man ønsker kan man fint innrede med spisebord.

Stilsikker, koselig og arealeffektiv stue med stort vindu og gode lysforhold. I stuen er det god plass til sofagruppe, stuebord og tv-møblement. Peis fra Tenderflame bidrar til hyggelig stemning. Rommets planløsning oppleves naturlig, og rommet er enkelt å møblere. Dette er et sosialt rom - perfekt for deg som er glad i å ha gjester! Stuen oppleves lys og luftig med god takhøyde på 2,63 meter.

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 3 kvm. Balkongen ligger høyt og fritt i byggets 5.etasje med åpent utsyn, ingen sjenerende innsyn eller gjenboere. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Selger opplyser at det er morgensol på balkongen og sol til ca. 14-15 tiden (på sommertid). Balkongen ble renovert i 2007.

Bad:
Delikat bad oppgradert i 2020 med mikrosement og stilsikker innredning. Rommet har behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører og baderomsinnredning med nedfelt servant, skuffer og vegghengt speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet ble renovert i 2003 i regi av aksjeselskapet. Selger opplyser at det er ny sisterne.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende soverom malt i en lun og behagelig blånyanse. På soverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Store

vindusflater sikrer godt med lys og luft.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv og mikrosement på badet. Ifølge tidligere salgsoppgave ble gulvet og nye lister ble lagt i 2019.
Vegger: Malte vegger og mikrosement på badet. Stuen og gangen ble malt 2021, mens soverommet ble malt i 2019.
Himling: Himling med malt mur. Nedforet himling med downlights i entré og på bad. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 meter.

Parkering

Aksjeselskapet har 33 parkeringsplasser i bakgården som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er 12 ladepunkter for el-bil som er tilgjengelig fra 20 av parkeringsplassene, der det betales for faktisk strømforbruk.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph Entreprenør AS Sisternekassen var sprekt på baksiden grunnet alder (19år). Bakomforliggende årsak til at skaden oppsto er alder og slitasje. Sisternen har blitt porøs og sprekt, dette har skjedd i flere av disse leilighetene tidligere. Vann har rent videre ned på gulvet under sisternen som ikke er en del av våtrommet da badet er fra 2003 og er ikke montert på baderoms siden hvor det er membran på gulvet, dette har ført til at vannet har rent ned i baderomshimlingen i etasjen under hvor 2m2 av gipshimlingen må byttes. Sisternekasse måtte rives for å fikse lekkasje, og dermed ble sisternen erstattet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS oppgraderte badet i 2003. Badet ble så oppgradert med mikrosement i 2020, usikker på hvem som gjorde det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Kommentar fra KAPH Entreprenør AS: Sisternekassen er sprekt på baksiden grunnet alder (19år) Bakomforliggende årsak til at skaden oppsto er alder og slitasje. Sisternen har blitt porøs og sprekt, dette har sljedd i flere av disse leilighetene tidligere. Vann har rent videre ned på gulvet under sisternen som ikke

er en del av våtrommet da badet er fra 2003 og er ikke montert på baderoms siden hvor det er membran på gulvet, dette har ført til at vannet har rent ned i baderomshimlingen i etasjen under hvor 2m2 av gipshimlingen må byttes. Dette ble fikset og ny sisterne er på plass.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Etter at leiligheten hadde stått tom i ca. én måned etter endt leieforhold, ble det observert en innestengt lukt på kjøkkenet. Jeg kontaktet rørlegger som gjennomførte en grundig undersøkelse og utbedring. Avløpspumpen ble renset og rengjort, kullfilter skiftet, kjøkkenkroken vasket, og vannlås byttet. Rørlegger vurderer at lukten skyldtes lite bruk over tid og at alle komponenter nå er i god teknisk stand. Det er ikke observert lukt etter dette, og problemet anses som løst. Opplysningen tas med for å være åpen og ryddig overfor ny eier.

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.
Ja
Beskriv: Skjeggkre oppdaget på bad ved sjeldne tilfeller, men aldri vært et problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport. 2022

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? Tilstandsrapport i Salgsoppgave. 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: Fra Styret: Styret har i dag mottatt et detaljert nabovarsel om kommende anleggsarbeider på andre siden av Sandakerveien, foran innkjørselen til mølla og i Nordpolen park. Oppstart for arbeidene er planlagt til høsten, det er antatt at det er antatt at de vil holde på til sommer/høst 2027. Det varsler om periodevis støyende arbeider (i kortere perioder), og Sandakerveien blir stengt for biltrafikk mellom parken og mølla.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygningen ble bygget i 1939.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.

- Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m^2.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.
- Balkongdør med 3-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.

- Balkongdør:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Gulv - soverom:
Det registreres enkelte gulvskjøter som har glidd fra hverandre.

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt i stuen.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Elektrisk anlegg:
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 kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 650 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

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

Herav:
Internett 149,-
Felleskostnader 4 429,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 993 285,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 973 138,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Aksjeselskapet består av 102 leiligheter knyttet til aksjer.
- AS Sandakerveien 67 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 819 781 672, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Sandakerveien 67 A-G Gårds- og bruksnummer: 224 / 349
- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
- AS Gårdreform er leverandør av vaktmestertjenester til boligselskapet siden 1. august 2022. Gårdreform kan mot betaling hjelpe enkeltbeboere med enklere oppdrag, samt formidle kontakt med håndverkere ved behov. Gårdreform kan kontaktes på telefon 22 38 38 38.
- NextGenTel leverer bredbåndstjenester til boligselskapet. Utgiften til dette kreves inn over fellesutgiftene og er spesifisert på fakturaen. 500/500 mbps.
- Det er fellesvaskeri i kjelleren.

Fremtidige vedlikeholds- og investeringsbehov/-ønsker:

- Oppgradering av trappeoppgangene.
- Skifte av lysarmatur og montering av sensorbrytere i kjelleren.
- Sjekk og vedlikehold av dørene på brannbalkongene.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.
- Utskiftning av hoveddører.

Vedlikeholdshistorikk

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 129 021,- pr. 01.03.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207558079
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,40%
Restsaldo: 16 401 943,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207558079
Restsaldo: 129 021,61
Kapitalkostnader: 1 161,08

Fellesformue

Kr 6 805,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 953 379,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd 1 170 000 på kroner 1 170 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Gassgrill kan benyttes på de balkongene som ikke er brannbalkonger, mens bruk av gassgrill på brannbalkongene ikke er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

For ytterligere informasjon se sameiets husordensregler punkt 9. Dyrehold.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82022092

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 203 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Det har de siste årene blitt opparbeidet fine turstier helt fra Maridalsvannet i nord, forbi Nydalen og Grünerløkka og ned til Oslo sentrum og Bjørvika. Her er det bare å knyte på seg joggeskoene og ta beina fatt på turstien som ligger rett i nærheten. Her kan man følge elven nordover og finne flott urørt natur og ulike badeplasser, eller sydover mot urbant storbyliv. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden.

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

Storo Storsenter som i dag huser 130 butikker fordelt på 50 bransjer, er kun 5 minutters gange fra boligen. Her finner man bl.a. Vinmonopolet, Coop Mega,

ulike helsetilbud, spisesteder og mye mer. Norges største kinosenter, og landets eneste IMAX, ble for noen år tilbake etablert i Nydalen som ga prikken over i-en for Nydalens gode renommé og utvikling. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen har servicetilbud som vinmonopol. matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202212601
Saken gjelder: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Skape en trygg og attraktiv sykkeltrasé.
Det skal oppgraderes en ca. 570 meter lang strekning sentralt på Storo–Lillo i bydel Sagene. Prosjektet inkluderer oppføring av brede fortau og opphøyde sykkelfelt, samt tilrettelegging av holdeplasser for busser. I tillegg er det nødvendig med fornying av VA-anlegg. Prosjektet utføres derfor i tett samarbeid med Vann- og avløpsetaten (VAV).
Les mer om prosjektet: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppgradering-av-sandakerveien-og-nycoveien/#toc-1

Saksnr: 202214970
Saken gjelder: Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate. Sykkeltilrettelegging.

Det foregår fremdeles reguleringsplanarbeid i forbindelse med etablering av sykkelfelt og forbedring av fremkommeligheten for gående i Hans Nielsen Hauges gate mellom Nordpolen og Hans Nielsens Hauges plass, og i Sandakerveien/Grefsenveien mellom Storokrysset og Åsengata. Forslaget til plan for Hans Nielsen Hauges gate ligger nå hos Byrådet, for Grefsenveien og Sandakerveien forventes det en endelig plan i løpet av 2025. Ingenting er endelig vedtat i disse sakene i skrivende stund. Styret følger med og svarer på høringer i den grad de angår oss. Sakene kan søkes opp og følges på Plan- og bygningsetatens netsider (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn).

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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

Nye vilkår

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

Nye vilkår

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er

byggemeldt/godkjent. Leiligheten er byggemeldt som 1-roms. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet er i dag innredet som soverom. 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 598,-

Samlet skal selger betale kr. 123 549,- 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 16. mai 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 92664292

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Sandakerveien 67E

Sandakerveien 67E

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km

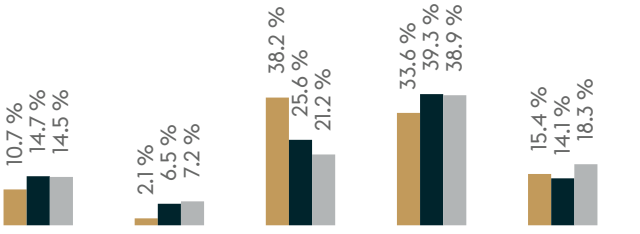
Offentlig transport

Sandaker senter	Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Storo	Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	36 barn	1 min 0.1 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 0.2 km
Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	10 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	3 min
Mudo Torshov	3 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1193 **Referansenummer:** YJ9392

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. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

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

Medansvarlig
Marcus Bratland
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Sisterne byttet grunnet lekkasje, håndtert som forsikringssak.
- Ny stikkontakt bak sofa montert av Avotek.
- Hyller montert på stue og soverom.

Opplysninger gitt av eier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med mikrosement. Gulv med mikrosement, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

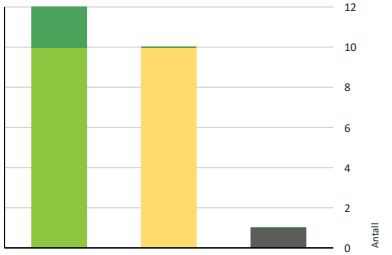
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

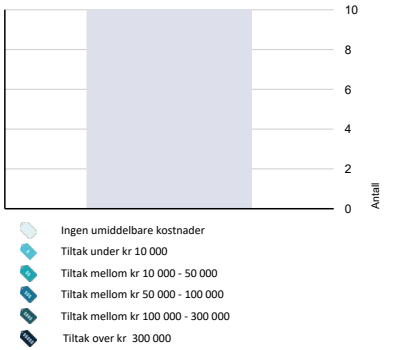
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeeier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens 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 borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Gulv - soverom Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 101 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Gulv - soverom

Gulv med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres enkelte gulvskjøter som har glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er satt på hensyn av nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør til bad og innerdør i stålkonstruksjoner med glassfelter til soverom.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med mikrosement. Gulv med mikrosement, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med mikrosement.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med mikrosement, elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og 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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Nei

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

11. 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 kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 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

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2		4	6
5. etasje	36			36	3		36
Kjeller		3		3			3
SUM	**36**	**5**			**3**	**4**	**45**
SUM BRA	**41**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
5. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5,9 m².
- En kjellerbod på ca. 3,2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	36	0

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Isak Adserø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	349		0	4203.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandakerveien 67E, 0477 OSLO

Hjemmelshaver
Sandakerv 67 AS. org. nr. 819781672

Boligselskap
AS SANDAKERVEIEN 67

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
819781672

Felles formue
Kr. 6 805 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 146 485 31.12.2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	82022092			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sandakerveien 67E, 0477 OSLO
Gnr 224 - Bnr 349
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ9392

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adserø, Isak	9578-5997-4-3041197	2025-05-15 19:06:32

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
15. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0141/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 67E, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Isak Adserø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. 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: 82022092
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph Entreprenør AS Sisternekassen var sprekt på baksiden grunnet alder (19år) Bakomforliggende årsak til at skaden oppsto er alder og slittasje. Sisternen har blitt porøs og sprekt, dette har skjedd i flere av disse leilighetene tidligere. Vann har rent videre ned på gulvet under sisternen som ikke er en del av våtrommet da badet er fra 2003 og er ikke montert på baderoms siden hvor det er membran på gulvet, dette har ført til at vannet har rent ned i baderomshimlingen i etasjen under hvor 2m2 av gipshimlingen må byttes. Sisternekasse måtte rives for å fikse lekkasje, og dermed ble sisternen erstattet.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS oppgraderte badet i 2003. Badet ble så oppgradert med mikrosement i 2020, usikker på hvem som gjorde det.

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?

Ja

Beskriv: Kommentar fra KAPH Entreprenør AS: Sisternekassen er sprekt på baksiden grunnet alder (19år) Bakomforliggende årsak til at skaden oppsto er alder og slittasje. Sisternen har blitt porøs og sprekt, dette har sljedd i flere av disse leilighetene tidligere. Vann har rent videre ned på gulvet under sisternen som ikke er en del av våtrommet da badet er fra 2003 og er ikke montert på baderoms siden hvor det er membran på gulvet, dette har ført til at vannet har rent ned i baderomshimlingen i etasjen under hvor 2m2 av gipshimlingen må byttes. Dette ble fikset og ny sisterne er på plass.

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?

Ja

Beskriv: Etter at leiligheten hadde stått tom i ca. én måned etter endt leieforhold, ble det observert en innestengt lukt på kjøkkenet. Jeg kontaktet rørlegger som gjennomførte en grundig undersøkelse og utbedring. Avløpspumpen ble renset og rengjort, kullfilter skiftet, kjøkkenkroken vasket, og vannlås byttet. Rørlegger vurderer at lukten skyldtes lite bruk over tid og at alle komponenter nå er i god teknisk stand. Det er ikke observert lukt etter dette, og problemet anses som løst. Opplysningen tas med for å være åpen og ryddig overfor ny eier.

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.

Ja

Beskriv: Sølvkre oppdaget på bad ved sjeldne tilfeller, men aldri vært et problem.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport. 2022

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? Tilstandsrapport i Salgsoppgave. 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: Fra Styret: Styret har i dag mottatt et detaljert nabovarsel om kommende anleggsarbeider på andre siden av Sandakerveien, foran innkjørselen til mølla og i Nordpolen park. Oppstart for arbeidene er planlagt til høsten, det er antatt at det er antatt at de vil holde på til sommer/høst 2027. Det varsler om periodevis støyende arbeider (i kortere perioder), og Sandakerveien blir stengt for biltrafikk mellom parken og mølla.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0141/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Adserø, Isak	**2025-05-15**

Identifikasjon



Adserø, Isak

SIGNICAT

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

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

Deres ref.: 5-0141/25 . Vår ref.: 7589-1-073 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sandakerveien 67
Organisasjonsnr:	819781672
Aksjonær:	Adserø, Isak
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	073
Aksjeboenhetsnumer:	00071
Adresse:	Sandakerveien 67 E, 0477 OSLO
Aksjenummer:	32
Gnr.	224
Bnr.	349

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det er kun fysiske personer som kan bli aksjonær, se vedtektene. Boligselskapet har 33 parkeringsplasser til utleie, venteliste hos styret. Tomten er festet fra Oslo Kommune. Festekontrakten løper i 80 år fra 01.11.1988, gnr 224 bnr 349 i Oslo. Festekontrakt innhentes hos kartverket. TIL KJØPER: Navn på ringeklokke vil bli ordnet av styret etter overtagelse. der angis bolignummer og etternavn. Hvis det ønskes noe annet må du gi beskjed til styret på sandakerveien67@styrerommet.no . Internett fra Nextgentel, internettkapasiteten Fiber 200 faktureres gjennom fellesutgiftene per måned fra 2022. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no -

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207558079
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	16 401 943,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	883,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 545,-
Annen formue:	6 805,-
Gjeld:	146 485,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207558079
Restsaldo:	129 021,61
Kapitalkostnader:	1 161,08

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 129 021,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7589
AS SANDAKERVEIEN 67

Velkommen til årsmøte i AS SANDAKERVEIEN 67

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7589

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SANDAKERVEIEN 67

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Olsen, boligselskapets rådgiver hos OBOS, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nathalie Marlene Bjørkli og John Atle Macdonald Sørensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7589 AS Sandakerveien 67 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 7589.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret fordeles som i innstillingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år. Styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité velges for ett år av gangen.

Innstilling

Styret stiller seg bak innstillingen til valg av tillitsvalgte for neste styreperiode.

Roller og kandidater

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

- Nina Malani Johnsen

  37 år, bodd i Sandakerveien siden 2011. Utdannet innen markedsføring og eksponeringdesign. Har vært styremedlem i fire år, og kjenner den daglige driften godt. Jobber som driftskoordinator og sjåfør hos MSS.

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

- Erlend Andre Svee

  Har bodd i Sandakerveien 67 siden 2019. Utdannet innen bygg og anleggsteknikk fra Forsvarets ingeniørlinje for bygg og anlegg. Har jobbet med eiendom og bygg og anlegg i Forsvaret i 3 år. P.t. ansatt i Forsvarsbygg-tidligfase som prosjektleder. Dette innebærer å planlegge byggeprosjekter før de skal gjennomføres innenfor Forsvarssektoren.

- Kandish Ramezani

  Har en bachelorgrad fra Handelshøyskolen BI, i Retail Management. Jobber med salg og forretningsutvikling i mat- og drikkebransjen. Forhandler eksisterende og signerer nye avtaler med selskapers kunder/partnere. Jobber også med anbudsbesvarelser.

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

- Nathalie Marlene Bjørkli

  Har bodd i blokka siden 2014, 40 år og har en sønn på 16. Utdannet som barne- og ungdomsarbeider, jobber i barnehage i nærområdet, og kjenner området godt.

- Sander Lindberg Olsen

  26 år og jobber som avdelingsingeniør i Forsvaret. Utdanning innen front-end utvikling, har tidligere jobbet som sjåfør i Posten og tjenestegjort i Forsvaret i Harstad. Har et engasjement for både teknologi og praktiske løsninger, kan bidra med et perspektiv fra yngre beboere og småbarnsfamilier.

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

- Sandra Yeomans

  Har sittet som styremedlem i to år. 31 år. Jobber som organisasjonssjef i Venstre og har jobbet der i 5 år. Har en mastergrad i ledelse og organisasjonspsykologi og en bachelorgrad i administrasjon og ledelse med spesialisering i HR. Har sittet i tilsettingsutvalg og valgkomiteer for ulike organisasjoner tidligere.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det ble i styreperioden gjennomført 9 styremøter, inkludert et konstituerende møte i etterkant av fjorårets generalforsamling. Noen saker er løst ved telefonkontakt og digital kommunikasjon mellom styremedlemmene.

Nye eiere

11 leiligheter fikk nye eiere i 2024, 5 leiligheter er så langt solgt i 2025. 8 leiligheter er per i dag utleid midlertidig (bruksoverlatelse).

Forsikringssaker

Det har vært et år på det jevne hva gjelder forsikringssaker. Men som meldt i forrige årsberetning, faller mange bad i blokka utenfor dekning av forsikringen, ifølge forsikringsselskapet, dette pga. elde. Skader på varmekabler og toalettcisterner som ikke er oppgradert etter siste fellesoppussing, omfattes ikke av forsikringen med mindre dette er oppgradert i etterkant.

Strøm og el-sikkerhet

Elektro-Sivert Installasjon AS utarbeidet for noe tid tilbake en rapport med oversikt over feil og avvik på det elektriske anlegget. De fleste av disse feilene er utbedret. Styret innhentet i 2023 tilbud fra tre tilbydere på utskifting av lysarmaturen i kjeller, oppganger og loft. Utskiftingen ble gjennomført i første halvår 2024. Det er installert sensorstyrt LED-belysning i kjellere, oppganger og loft, slik at belysningen ikke blir stående påslått og trekke strøm over lengre tid. Spotlys ved postkasser og noen mindre andre arbeider er også gjennomført.

Økonomi og fellesutgifter

Etter en kraftig oppjustering av fellesutgiftene i 2022 og ved årsskiftet 2022/2023 har det ikke vært endringer i disse, da energiprisene har stabilisert seg noe, og økonomien i selskapet har blitt bedre. Ved årsskiftet 2024/2025 justerte vi opp fellesutgiftene med 3 %, omtrent i tråd med den generelle prisstigningen. Utgiftene til oppvarming og varmtvann (fjernvarme), som dekkes over fellesutgiftene, er imidlertid stabilt høye fremdeles, så det er grunn til å oppfordre alle beboere til å begrense overdreven fyring og bruk av varmtvann. Alle utgifter til oppvarming og varmtvann belastes fellesskapets energiregnskap. Også de kommunale avgiftene skrus til dels kraftig opp, særlig vann- og avløpsgebyrene på grunn av kommunale infrastrukturprosjekter.

Energikartlegging og -effektivisering

I samarbeid med Sol 365 utredet styret i de to siste styreperiodene kostnader og eventuelle gevinster ved å installere solcelleanlegg i blokka. Vi konkluderte på forsommeren 2024 med at det er for stor usikkerhet forbundet med å installere et solcelleanlegg i blokka slik teknologien og energiprisene er nå. Effekten vil være for dårlig og prisusikkerheten for stor. Et anlegg vil ikke produsere strøm stabilt nok gjennom året, og den eventuelle overskuddskraften kan vanskelig selges (ev. investeres og tas ut senere hos en strømleverandør) eller lagres uten ytterligere investeringer.

I forbindelse med at Oslo kommune og Enova etablerte støtteordninger for energikartlegging i borettslag, har styret gjennomført en energikartlegging i samarbeid med OBOS prosjekt i 2024. Rapporten ble overlevert 6. februar 2025. Det nye styret vil måtte ta stilling til hvilke tiltak det kan være aktuelt å gjennomføre på kort og lang sikt med tanke på energieffektivisering.

Søppelhåndtering

Etter initiativ fra vår konsulent i OBOS og i samarbeid med Reen og Renovasjons- og gjenvinningsetaten, installerte vi i begynnelsen av mai 2024 lasersensorer i avfallsbeholderne, som til enhver tid måler fyllingsgraden i den enkelte beholderen. Slik skaffet vi oss kunnskap om den reelle produksjonen av avfall i

blokka. Målingene har vist at beholderne for papp og papir stort sett er fulle ved hver tømming en gang i uken. Vi har seks beholdere á 660 liter, noe som tilsier en avfallsmengde på ca. 4 m3 i uken (der nok ganske mye av dette er luft pga. dårlig komprimering av pappkartonger).

For resten av avfallet (matavfall, plastemballasje og restavfall) hadde vi i vår opprinnelige avtale med kommunen tre ukentlige tømminger av beholderne (fem beholdere á 660 liter), noe som skulle tilsi en ukentlig produksjon på 10 m3. Det viste seg at beholderne ikke ble tømt tre ganger i uken, men to ganger i uken (stort sett mandager og fredager), og at det sjelden er helt fullt (enkeltbeholdere kan være overfylt, mens beholderen ved siden av for alle praktiske formål er tom). Dette viser at vi som beboere kan bli flinkere til å kaste søppel. Manuell inspeksjon av beholderne i perioden har også vist at det syndes mye med hva som kastes, at det benyttes feil poser til ulike typer innhold og at posene ikke knytes ordentlig igjen.

Kommunen har ikke levert den tjenesten vi har betalt for. Hentefrekvensen er derfor redusert til to ganger i uken (mandag og fredag), og med det reduseres selskapets renovasjonsgebyr betraktelig, slik at vi i noen grad kompenserer for de økende kommunale utgiftene. Vi kompenseres også for ikke gjennomførte tømminger i perioden mai 2024 til januar 2025.

Sensorene blir etter avtale med Reen sittende i beholderne til september 2025, slik at vi får gjennomgående målinger for hele vinteren og en lengre periode, og får gode data på at konklusjonen vi har kommet til er riktig.

Parkering

Det har også i 2024 vært gjentatte problemer med feilparkerte biler som hensettes foran bommen ved oppgang G og hindrer inn- og utkjøring fra parkeringsplassen. Korttidsplassen foran søppelskuret ved oppgang C blokkeres også av biler som står parkert der over lengre tid. Det er en stadig økende strøm av biler som kommer med vareleveringer og matleveranser. Mange av disse respekterer ikke parkeringsforbudet. Styret har hengt opp skilt for å informere om stans- og parkeringsforbud, og har diskutert dette problemet mye. Vi har ikke kommet til noen konklusjon angående hva som kan gjøres. Eventuelle tiltak med etablering av flere kjøreveier over fortau vil neppe bli godkjent av kommunen. En mulighet er tiltak i deler av bakgården (fjerne parkeringsplasser, etablere plass for avfallshåndtering og varelevering, fjerne postautomaten), men dette må tenkes grundig gjennom, og også sees i sammenheng med hva kommunen faller ned på med tanke på regulering av Sandakerveien (se punkt under).

Styret oppfordrer alle beboere til å overholde forbudet mot parkering på de nevnte stedene, samt å informere vareleverandører og besøkende om parkeringsrestriksjonene, samt i størst mulig grad avhjelpe situasjonen ved å møte bud som kommer med matlevering og mindre pakker nede på gaten. Ved større vareleveringer kan inntil videre styret kontaktes for utlån av bomåpner, slik at større biler kan kjøre inn i bakgården.

Styret låner ikke ut bomåpnere når leietagere på parkeringsplassen låner ut plassen sin til andre, dette er en sak mellom partene.

Dugnad

Det ble gjennomført en rask dugnad før påsken 2024 med litt oppfrisking av uteområdene. Det ble også gjennomført en dugnad på høsten, med klipping av hekk og busker, samt forsøksvis rydding og rengjøring av loft og kjellere, men oppslutningen var dårlig og det dro ut i tid.

Nærmiljøet

Det foregår fremdeles reguleringsplanarbeid i forbindelse med etablering av sykkelfelt og forbedring av fremkommeligheten for gående i Hans Nielsen Hauges gate mellom Nordpolen og Hans Nielsens Hauges plass, og i Sandakerveien/Grefsenveien mellom Storokrysset og Åsengata. Forslaget til plan for Hans Nielsen Hauges gate ligger nå hos Byrådet, for Grefsenveien og Sandakerveien forventes det en endelig plan i løpet av 2025. Ingenting er endelig vedtatt i disse sakene i skrivende stund. Styret følger med og svarer på

høringer i den grad de angår oss. Sakene kan søkes opp og følges på Plan- og bygningsetatens nettsider (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn).

Internett/bredbånd

NextGenTel leverer kollektive bredbåndstjenester til boligselskapet. Utgiftene til dette kreves inn over fellesutgiftene og er spesifisert på fakturaen for felleskostnader. P.t. koster dette kr. 149,- i måneden per leilighet. Avtalen med NextGenTel løper til 31.07.2026. Legg merke til at utstyr som er levert av NextGenTel tilhører leiligheten, og skal stå igjen ved flytting. Kundeservice hos NextGenTel kan kontaktes på telefon 21495589.Ytterligere tjenester som f.eks. TV-abonnement og strømmetjenester avtales og forvaltes av den enkelte beboer med aktuell leverandør, inngåelse og oppsigelse av slike avtaler gjør den enkeltes selv.

Vaktmestertjenester

AS Gårdreform er leverandør av vaktmestertjenester til boligselskapet siden 1. august 2022. Gårdreform kan mot betaling hjelpe enkeltbeboere med enklere oppdrag, samt formidle kontakt med håndverkere ved behov. Gårdreform kan kontaktes på telefon 22383838.

Informasjon

Styret gikk i november 2021 over til primært å informere beboerne digitalt via Vibbo. De aller fleste eiere og beboere har samtykket til å motta informasjon fra styret digitalt. Dette forenkler styrets informasjonsarbeid og reduserer kostnadene til utsendelse av informasjon betraktelig.

Alle eiere og beboere plikter å holde seg informert gjennom Vibbo, via e-post, sms, oppslag på tavlene i oppgangene og eventuelle beboerskriv levert i postkassen. Styret ber om at endringer i kontaktinformasjon (e-post eller telefon) meldes til styret eller forretningsfører, slik at vi når frem med nødvendig informasjon.

Boligselskapet har også en egen lukket gruppe på facebook som en ekstra mulighet for kommunikasjon mellom beboerne. Vi ber om at klager eller andre direkte henvendelser til styret tas på e-post eller telefon, ikke gjennom innlegg på facebooksiden, og at det holdes en høflig og respektfull tone i denne gruppen.Styrets informasjonskanal er Vibbo, og det informeres kun unntaksvis på facebook.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82022092.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlikeholds- og rehabiliteringshistorikk

2001 Omtekking av tak 2002 Drenering, skiftet bunnledning
2002-03 Totalrenovering VVS; nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør
2003 Nymalte yttervinduer.Modernisert elektrisk anlegg m/automatsikringer
2006 Delvis (frivillig) utskifting av leilighetsdører og låser leiligheter
2006-07 Fasaderehabilitering, etterisolering av vegger, renovering balkonger Nye vinduer i

oppganger/kjellere
2009 Nye varmtvannsberedere og sirkulasjonsledninger
2009-10 Nymalte oppganger
2012 Tilkobling fjernvarme. Rehabilitering parkeringsplass og bakgård
2014 Nye heiser i oppgang F og G. Byttet ut porttelefoner med tilhørende sentral og kabling. Gjennomført utskifting av resterende dører til leiligheter.
2015 Innredet hobbyrom. Nytt fibernett 2017 Nye låssystemer/adgangskontroll på fellesdører.
2019 Installert 12 ladepunkter for el-bil og tilrettelagt for de øvrige 20 plassene 2019-20 Installert lekkasjefølere i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller. 2020 Nytt ventilasjonsanlegg.
2021-22 Oppgradering av bakgården.
2024 Oppgradering av belysning i fellesområdene til sensorstyrt LED-belysning.

AS SANDAKERVEIEN 67
ORG.NR. 819 781 672, KUNDENR. 7589

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 111 247	7 103 297	7 100 000	7 362 000
Ladeinntekter EL-bil		50 849	40 510	40 000	40 000
Andre inntekter	3	8 380	634	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 170 476**	**7 144 441**	**7 140 000**	**7 402 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-23 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 154	-8 543	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-182 985	-174 015	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-13 064	-12 460	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-851 849	-303 458	-400 000	-404 000
Forsikringer		-1 073 243	-929 618	-1 023 000	-1 228 000
Festeavgift		-212 668	-212 668	-213 000	-213 000
Kommunale avgifter	9	-914 749	-810 872	-874 000	-887 000
Energi/fyring	10	-1 272 051	-1 503 614	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 227	-158 820	-190 000	-182 000
Andre driftskostnader	11	-372 749	-349 618	-363 000	-372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 244 479**	**-4 623 424**	**-5 041 000**	**-5 296 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 925 996**	**2 521 017**	**2 099 000**	**2 106 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	113 739	100 183	90 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 086 356	-973 938	-1 102 000	-1 036 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-972 617**	**-873 755**	**-1 012 000**	**-936 000**
ÅRSRESULTAT		**953 379**	**1 647 262**	**1 087 000**	**1 170 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		953 379	1 647 262		

AS SANDAKERVEIEN 67
ORG.NR. 819 781 672, KUNDENR. 7589

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 357 778	37 357 778
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 357 779**	**37 357 779**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	124 691
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 172	-114 393
Forskuddsbetalte kostnader		16 537	16 313
Driftskonto OBOS-banken		954 892	941 948
Sparekonto OBOS-banken		213 494	206 047
SUM OMLØPSMIDLER		**1 215 095**	**1 174 606**
SUM EIENDELER		**38 572 874**	**38 532 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	106 000	106 000
Opptjent egenkapital		21 345 857	20 392 477
SUM EGENKAPITAL		**21 451 857**	**20 498 477**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 523 522	17 215 861
Annen langsiktig gjeld	18	250 350	253 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 773 872**	**17 469 211**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 825	124 691
Leverandørgjeld		172 193	290 261
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		5 779	94 615
Påløpte avdrag		0	54 983
Annen kortsiktig gjeld	19	5 348	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**347 145**	**564 697**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 572 874**	**38 532 385**
Pantstillelse	20	28 754 350	28 754 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2025
Styret i AS Sandakerveien 67

Arne Martinus Lindstad/s/ Sandra Yeomans/s/ Nina Malani Johnsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 642 669
Parkeringsleie	249 795
TV/Internett	182 227
Eiendomsskatt	30 556
Bodleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 111 247**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	6 785
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	1 560
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 380**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 154.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 064
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 064**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 597
Drift/vedlikehold VVS	-30 961
Drift/vedlikehold elektro	-659 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 706
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 089
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 000
Egenandel forsikring	-30 956
Kostnader dugnader	-377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-851 849**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 556
Vann- og avløpsavgift	-559 226
Renovasjonsavgift	-324 967
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-914 749**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 826
Fjernvarme	-1 046 224
SUM ENERGI / FYRING	**-1 272 051**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 794
Vaktmestertjenester	-360 640
Andre fremmede tjenester	-1 996
Trykksaker	-176
Andre kontorkostnader	-1 153
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-372 749**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 915
Kundeutbytte fra Gjensidige	101 192
SUM FINANSINNTEKTER	**113 739**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 080 851
Renter på leverandørgjeld	-78
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 427
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 086 356**

NOTE: 14
BYGNINGER

Anskaffelseskost	28 715 702
Tilgang 2015	8 642 076
SUM BYGNINGER	**37 357 778**

Gnr.224/bnr.349
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 106 000, fordelt på 106 aksjer pålydende kr 1 000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2016	-23 005 566	
Nedbetalt tidligere	5 789 705	
Nedbetalt i år	692 339	
		-16 523 522
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 523 522**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	3 000
Andre innskudd	-253 350
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-250 350**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuell korrigering av krav mot beboer i 2025. Avsatt i 2024.	-5 348
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 348**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 523 522
TOTALT	**16 523 522**

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

Bygninger	37 357 778
TOTALT	**37 357 778**

Resultatanalyse 2024
As Sandakerveien 67

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	7 111 247	7 100 000	-11 247	0 %
Ladeinntekter EL-bil	50 849	40 000	-10 849	-27 %
Andre inntekter	8 380	0	-8 380	100 %
Sum driftsinntekter	**7 170 476**	**7 140 000**	**-30 476**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 740	-20 000	-260	1 %
Styrehonorar	-140 000	-140 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 154	-9 000	154	-2 %
Forretningsførerhonorar	-182 985	-184 000	-1 015	1 %
Konsulenthonorar	-13 064	-25 000	-11 936	48 %
Drift og vedlikehold	-851 849	-400 000	451 849	-113 %
Forsikringer	-1 073 243	-1 023 000	50 243	-5 %
Festeavgift	-212 668	-213 000	-332	0 %
Kommunale avgifter	-914 749	-874 000	40 749	-5 %
Energi/fyring	-1 272 051	-1 600 000	-327 949	20 %
TV-anlegg/bredbånd	-182 227	-190 000	-7 773	4 %
Andre driftskostnader	-372 749	-363 000	9 749	-3 %
Sum driftskostnader	**-5 244 479**	**-5 041 000**	**203 479**	**-4 %**
Driftsresultat	**1 925 996**	**2 099 000**	**173 004**	**8 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	113 739	90 000	-23 739	-26 %
Finanskostnader	-1 086 356	-1 102 000	-15 644	1 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-972 617**	**-1 012 000**	**-39 383**	**4 %**
Årsresultat	**953 379**	**1 087 000**	**133 621**	**12 %**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Sandakerveien 67

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Sandakerveien 67 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: WK3UE-8GZNV-7MK5V-EJDOX-A2JVZ-0W2EX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 14. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: WK3UE-8GZNV-7MK5V-EJDOX-A2JVZ-0W2EX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 7589 **Selskapsnavn:** AS SANDAKERVEIEN 67

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen, boligselskapets rådgiver hos OBOS, er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nathalie Marlene Bjørkli og John Atle Macdonald Sørensen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000,-.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Nina Malani Johnsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Erlend Andre Svee
- ☐ Kandish Ramezani

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Nathalie Marlene Bjørkli
- ☐ Sander Lindberg Olsen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- ☐ Sandra Yeomans

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Sandakerveien 67

Organisasjonsnummer: 819781672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 09:00 til 17. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret forslår at Pernille Olsen V/OBOS velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen V/OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Atle Macdonald Sørensen og Kjell-Erik Kvamsdal er valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Macdonald Sørensen og Kjell-Erik Kvamsdal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 140 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av korttidsparkering

Fremmet av: Slavica Rudic

Saksinformasjon: Flere beboere har etterlyst behovet for etablering av korttidsparkering i forbindelse med varelevering o.l., og ber styret utrede muligheten for dette.

Styrets innstilling
Styret er positive til å undersøke mulighetene for etablering av korttidsparkering.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker muligheten for å etablere en korttidsparkering som ikke er til hinder for inn- og utkjøring fra bakgården, søppeltømming og alminnelig ferdsel.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Malani Johnsen (34 stemmer)
Sandra Yeomans (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Malani Johnsen
Sandra Yeomans

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Nordrum Kroken (36 stemmer)
Christian Andrés Palacios Haugestad (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Nordrum Kroken
Christian Andrés Palacios Haugestad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Atle Macdonald Sørensen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atle Macdonald Sørensen

Protokollen signeres av:

Møteleder navn: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Atle Macdonald Søren/s/
Protokollvitne: Kjell-Erik Kvamsdal /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder Arne Martinus Lindstad	2023-2025
Styremedlem Nina Malani Johnsen	2024-2025
Styremedlem Sandra Yeomans	2024-2025
Varamedlem Thomas Nordrum Kroken	2024-2025
Varamedlem Christian Andrés Palacios Haugestad	2024-2025

VEDTEKTER

FOR

A/S SANDAKERVEIEN 67

Sist endret i generalforsamling 09.05.2016

§ 1.

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

2.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

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

§ 4

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

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

§ 5

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

§6

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

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

§ 7

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

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

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

§8

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

§ 9

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

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

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

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

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

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

§ 10

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

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

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.

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

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

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

§11

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

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

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

4. mai 2017

HUSORDENSREGLEMENT

for A/S Sandakerveien 67

Hensikt

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Fremleie

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

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

3. Hensyn til andre

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

3.2. Gulvtepper, dørmatter, tepper, tøy etc. må ikke bankes eller ristes fra balkongene.

3.3. Det skal være alminnelig ro etter kl 23:00 og fram til kl 07:00 på hverdager og til kl 09:00 på lør-, søn- og helligdager.

3.4. Arbeider som medfører byggestøy (for eksempel snekring, boring, etc.) skal ikke forekomme etter kl 21:00 på hverdager, etter kl 18:00 på lørdager, og er kun tillatt mellom kl 12:00 og kl 18:00 på søndager. Byggestøy er ikke tillatt på helligdager.

3.5. Sang- og musikkundervisning er tillatt bare med styrets godkjenning og samtykke av naboer som eventuelt kan sjeneres.

3.6. Det aksepteres to fester i året dersom det sendes ut nabovarsel på forhånd. Varselet må sendes ut minst 3 dager i forveien, og dersom noen har saklige innvendinger må dette etterkommes.

3.7. Leiligheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre, eller slik at gårdens omdømme nedsettes.

4. Bruk av leilighetene

4.1. Vannkraner må lukkes forsvarlig. Aksjeeieren/leietakeren må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger eller tilstopping av vasker i leiligheten. Når temperaturen gjør det nødvendig må de rommene hvor vannledningene går gjennom holdes oppvarmet, slik at det ikke oppstår frostskader. Aksjeeieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade.

4.2. Radiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Alle må være oppmerksomme på at dette betyr store besparelser på fyringsutgiftene.

4.3. Aksjeeieren/leietakeren er ansvarlig for enhver skade forårsaket av ham/henne selv. Skade på sanitærutstyr, radiatorer, røropplegg, vinduer, porttelefon, etc. må i sin helhet erstattes av vedkommende aksjeeier/leietaker. Dette gjelder også hvis vann renner utover og ned gjennom etasjene.

4.4. Omfattende ombygging er ikke tillatt uten søknad til styret. Bærende vegger må ikke fjernes.

4.5. Aksjeeier/leietaker er også ansvarlig for at det i leiligheten er montert røykvarsler og brannslokningsapparat.

5. Balkonger

5.1. Parabol kan tillates dersom den monteres på innsiden av balkongen. Parabol må ikke monteres på vegg. Parabolen må ikke hindre adkomst til og mellom brannbalkongene, og må være malt i samme farge som fasaden.

5.2. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Blomsterkasser må tas ned om vinteren.

5.3. Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Gassgrill kan benyttes på de balkongene som ikke er brannbalkonger, mens bruk av gassgrill på brannbalkongene ikke er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

6. Avfallshåndtering

6.1. Avfall skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesarealer inne eller ute, men kastes i søppelhus som er plassert utenfor blokken.

6.2. Det er egne containere for glass og metall på motsatt side av gaten.

6.3. Når det gjelder kildesortering av avfall, følges de regler som er satt av Renholdsverket – Oslo kommune.

7. Fellesarealer

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

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

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

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

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

8. Fellesvaskerier

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

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

8.3. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

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

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

9. Dyrehold

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

10. Parkering

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

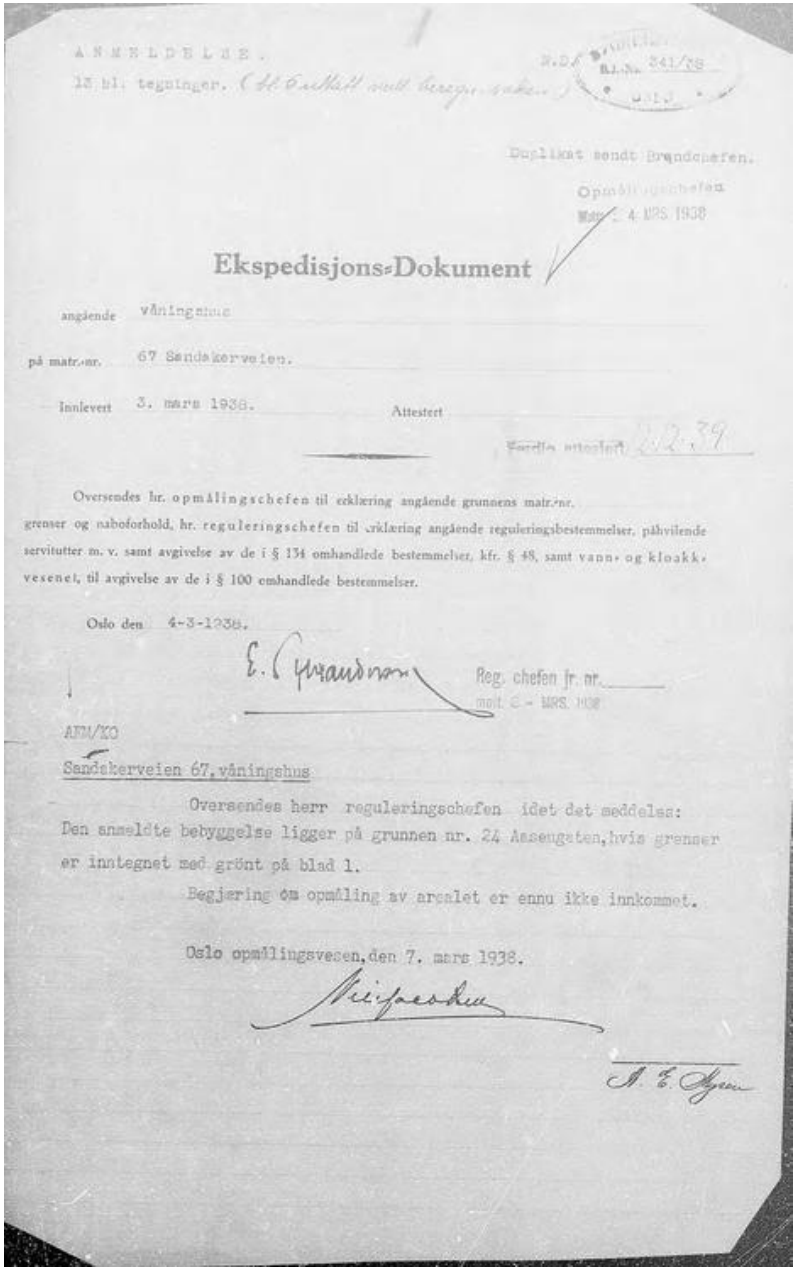
10.2. Parkeringsplassen kan ikke overdras ved arv eller salg.

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

11. Overholdelse

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

Husordensreglene ble sist endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2017



ANMELDELSE.
13 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandsjefen.

Opmålingssjefen
Mott. 4 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 67 Sandakerveien.

Innlevert 3. mars 1938. Attestert

Endelig attestert 2.2.39

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

Oslo den 4-3-1938.

E. Grundtvedt

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

AFM/KO

Sandakerveien 67, våningshus

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

Begjæring om opmåling av arealet er ennu ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen, den 7. mars 1938.

A. E. Hjem

GNR. 224 BNR. 349

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

§ 1.
Arealet.

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.11.1988

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

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

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

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

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

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

§ 6.
Ubebygget areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkformasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

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

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

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 10.
Ledninger og atkomst.

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

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

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

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

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

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

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

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

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

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

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

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

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

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

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

§ 13.
Mislighold.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15.
Omkostninger.

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

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

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

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

rbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

nne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder

Oslo, den 10. oktober 1988

m fester: Svein Lingen
Lars P. Murbræck
Ole H. Kobberstad

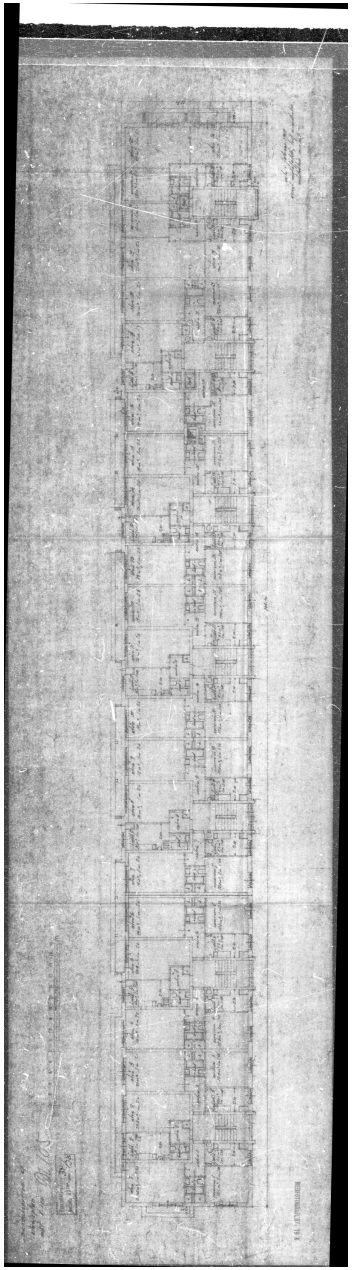
For Oslo kommune: Oslo kommune Boligdirektøren
Gunnar A. Leganger
Øyvind Brådalen

Øyvind Brådalen
Gunnar A. Leganger
Svein Lingan
Lars P. Murbræck
Ole H. Kobberstad

ndertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at. ..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

Svein Lingen
dt: 27-11-20 30.5.40
dr.: .....

2.: .....
Født: .....
Adr.: .....



Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.03.2025
5-0141/25	24/13609 - 8	Anita Christine Bliksvær	

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

Saken gjelden festeforhold mellom AS Sandakerveien 67 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 28. mars 2025 med spørsmål festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Sandakerveien 67 E på festetomt med gnr./bnr. 224/349.

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

Fester er à jour med betalingen av festeavgiften.

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

Festetiden
Festekontrakten utløper den 31. oktober 2068.

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

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

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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

AS Sandakerveien 67, S7589 v /OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

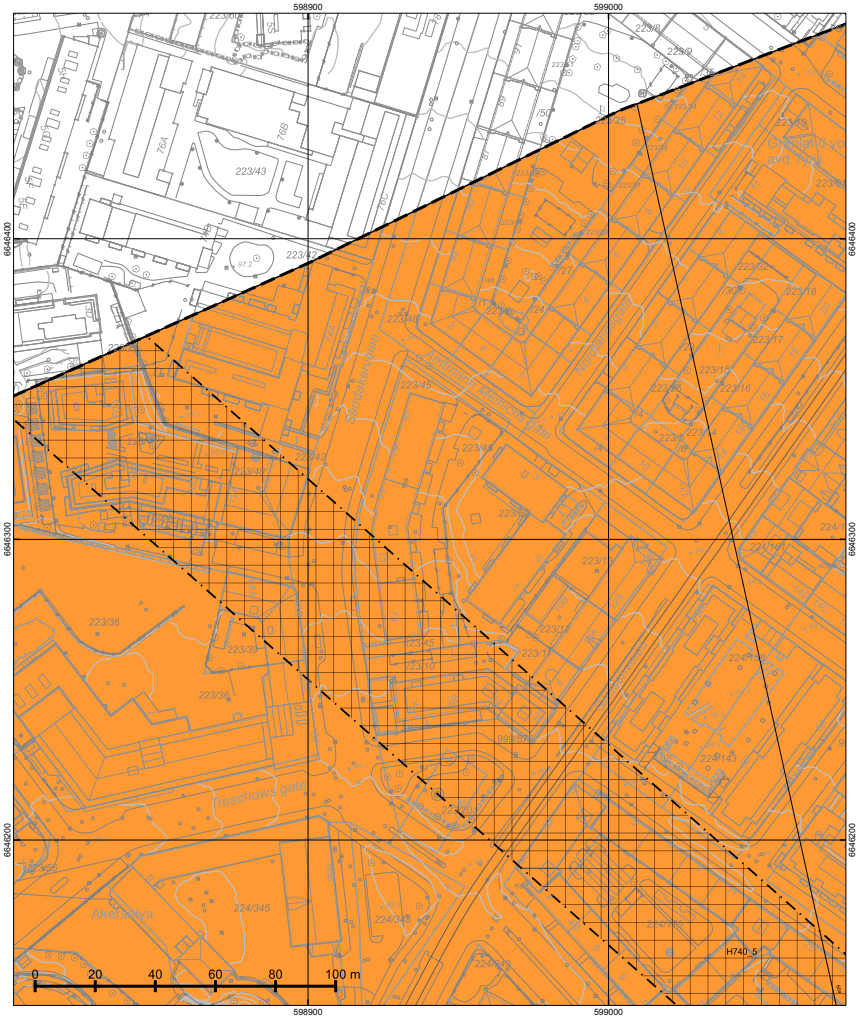
Atle Røiom	Anita Christine Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

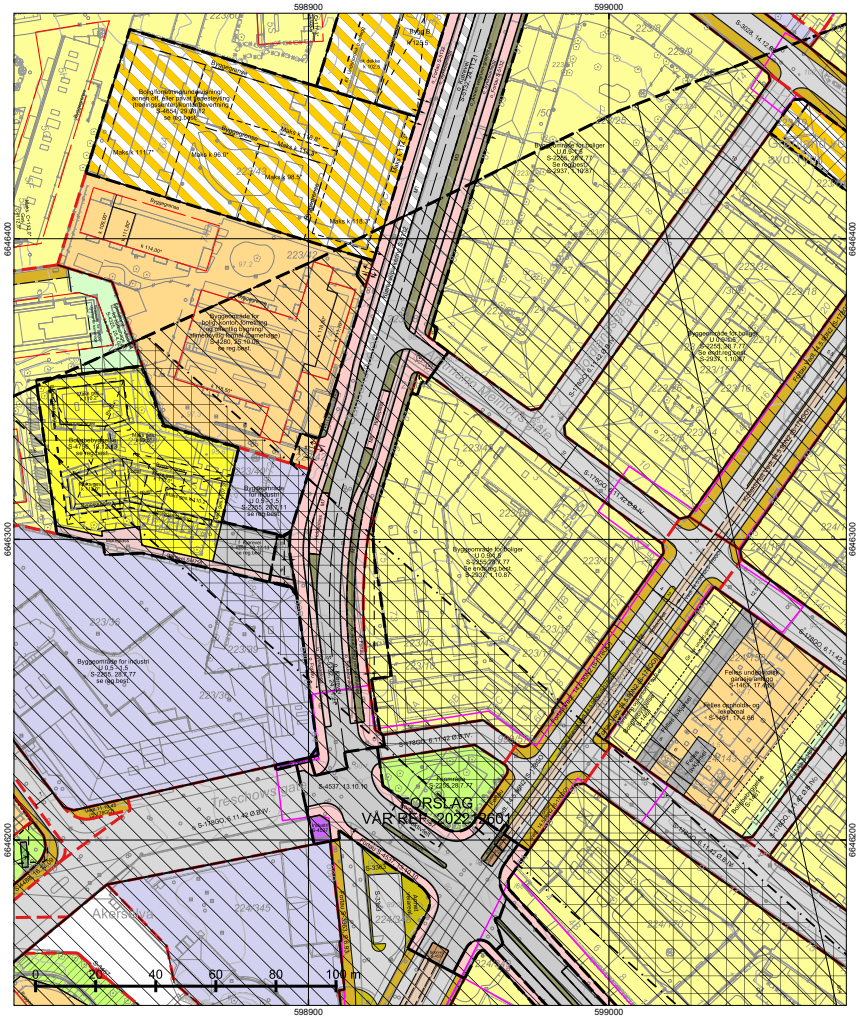
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141277/ 86509927
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/45

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: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141277/ 86509927
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/45

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

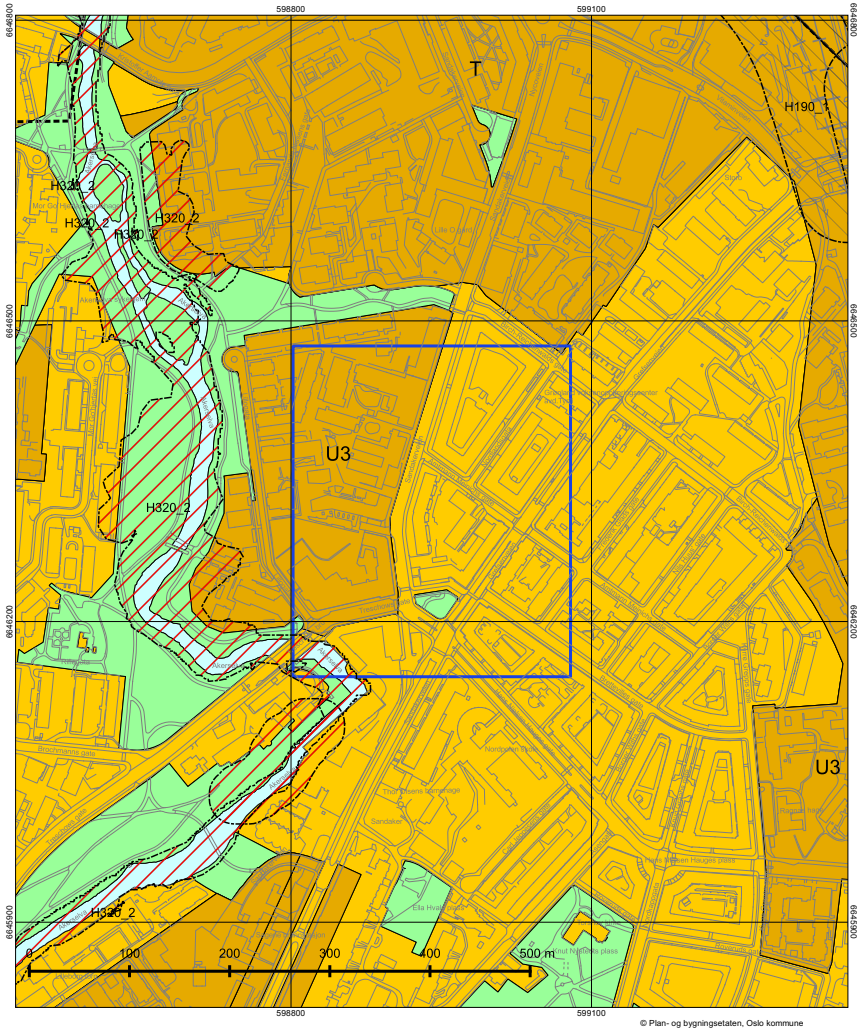
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141277/ 86509927
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/45

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141277/86509927
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Multiconsult

Til naboer og andre berørte

I henhold til adresseliste
Sendes via Altinn og per epost iht listen nederst i brevet.

Vedlegg C-1

VÅR REF: 10220714-01 Ny vannforsyning Oslo, detaljregulering E6 Rentvannstunnel/tup
DOKUMENTKODE: 10220714-01-SØK-BREV-FB001
TILGJENGELIGHET: Åpen

Oslo, 19.03.2025

FØLGEBREV TIL NABOVARSEL ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN - NY VANNFORSYNING OSLO - MIDLERTIDIG RIGGOMRÅDE, OMLEGGING AV VA-LEDNINGER OG PERMANENT KUM VED NORDPOLEN PARK, GBNR. 223/20 m.fl.

Dette er et varsel etter plan- og bygningsloven på vegne av tiltakshaver Vann- og avløpsetaten (VAV). Varselet gjelder søknad om rammetillatelse til etablering av midlertidig riggområde, omlegging av VA-ledninger og permanent kum ved Nordpolen Park, gnr/bnr 223/20 m.fl., slik det er beskrevet under og vist på vedlagte kart og illustrasjoner.

Tiltaket er både avhengig av *midlertidige dispensasjoner* og *permanent dispensasjon* fra gjeldende reguleringsplaner.

Søknad om dispensasjoner er beskrevet under avsnitt 4-6.

1 Tiltakenes bakgrunn og beskrivelse

Prosjektet Ny vannforsyning Oslo skal sikre byens innbyggere en fullgod reservevannforsyning innen 2028. Vanninntaket går fra Holsfjorden ved Vefsrud i Lier kommune. Fra Vefsrud bygges en 19 km lang råvannstunnel som vil gå gjennom Lier, Hole og Bærum kommune til Huseby vest i Oslo. Under Husebyskogen bygges det et topp moderne vannbehandlingsanlegg som skal kunne forsyne hele Oslo befolkning med rent drikkevann. Tilknyttet prosjektet må det også bygges nye vannforsyningstunneler (stamnett). Mellom Stubberud i Bydel Alna og vannbehandlingsanlegget på Huseby, bygges derfor en 11 kilometer lang rentvannstunnel.

Mer informasjon om prosjektet finner du her.

På Nordpolen park skal det etableres et påkoblingspunkt mellom ny tunnel og eksisterende ledningsnett. Det er behov for å legge om overvannsledninger og spillvannsledninger samt en enkel adkomst med kumlokk. Det er også behov for å etablere et midlertidig riggområde under anleggsfasen.

Av hensyn til sikkerhet, vil alle tegninger under bakken være unntatt offentligheten.



Figur 1: Utsnitt av utomhusplan som viser grøntarealer som blir tilbakeført og trær som erstattes. Se vedlegg D1 og tegnforklaring.

2 Plan for anleggsfasen

2.1 Varighet på anleggsperioden og beskrivelse av anleggsarbeider

Anleggsperioden antas å være f.o.m høsten 2025 til sommer/høst 2027.

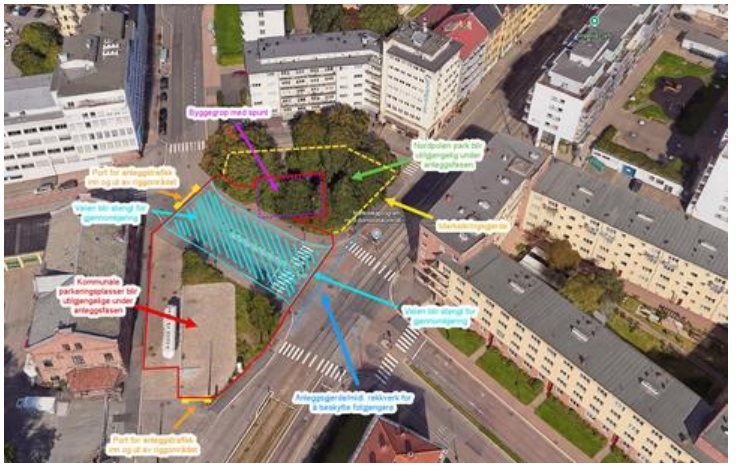
Typiske anleggsarbeider som kan støye er spunting, boring og sjakting i byggegropen. Dette vil pågå i en kortere periode. Fontenen og skulptur vil bli demontert og lagret under anleggsfasen. Hele området vil bli istandsatt etter endt anleggsperiode.

2.2 Arealbehov for anleggs- og riggområde

Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområde og mulig plassering av container, trafo og brakker er vist nedenfor på figur 2 og 3. Se også vedlegg D2.



Figur 2: Utsnitt av rigg- og marksikringsplan. Vedlegg D2.



Figur 3: Forenklet fremstilling av riggområdet. Kilde: Google Earth.

2.3 Plan for trafikkavvikling

Anleggstrafikken vil gå fra portene i sør og vest i riggområdet. Deler av veibanen stenges for gjennomkjøring. Se figur 2 og 3.

2.4 Trafikksikkerhetstiltak og ferdselsforbindelser

Det vil bli satt opp anleggsgjerder eller midlertidig rekkverk for å beskytte fotgjengere som skal krysse veien ved krysset Hans Nielsens Hauges gate x Grefsenveien x Sandakerveien. Se figur 2 og 3.

2.5 Parkeringsplasser som blir berørt under anleggsfasen

En kommunal parkeringsplass øst for Sandakerveien 62, vil bli utilgjengelig under hele anleggsfasen. Her vil det være riggområde. Se figur 3.

2.6 Støy, vibrasjoner, støv og andre miljøulemper

Prosjektet vil til enhver tid forholde seg til *Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune* under hele anleggsperioden. Helseetaten vil ha direkte dialog med utbyggingsprosjektet og behandle søknad om dispensasjon fra støyforskriften hvis det skulle bli nødvendig. Dere vil i så fall få mer informasjon om dette.

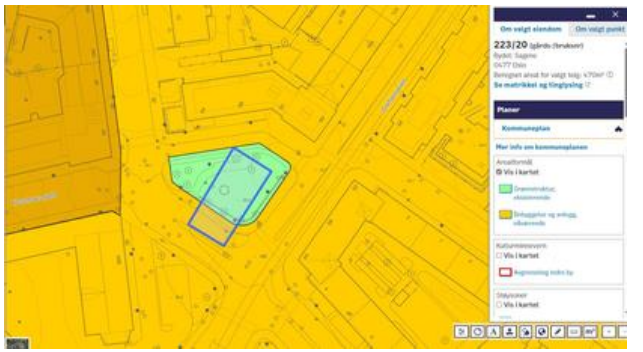
Andre miljøulemper som vibrasjoner, støv, grunnforurensning osv. vil bli ivaretatt i anleggsfasen iht. gjeldende lovverk og forskrifter.

En fullstendig plan for anleggs- og riggområder og anleggsfasen vil bli redegjort for og beskrevet når vi sender inn rammesøknaden, slik det er krav om i reguleringsbestemmelse § 1.4.2 i S-5142.

3 Plangrunnlag

3.1 Kommuneplan

I *kommuneplanen Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn vedtatt 23.09.2015* er tiltaksområdet avsatt til *grønnstruktur, eksisterende,* samt *bebyggelse og anlegg, nåværende*.



Figur 4: Utsnitt av planinnsyn som viser arealplankartet.

Iht. kommuneplanens arealdel kap.15.3 skal reguleringsplaner som ikke er vist i listen i vedlegg 5, opprettholdes i sin helhet.

Reguleringsplanene som ikke er vist i vedlegg 5 i kommuneplanens arealdel, er listet opp under avsnitt 3.3 og går dermed foran kommuneplanens arealdel selv om kommuneplanen er vedtatt senere.

3.2 Kommunedelplan

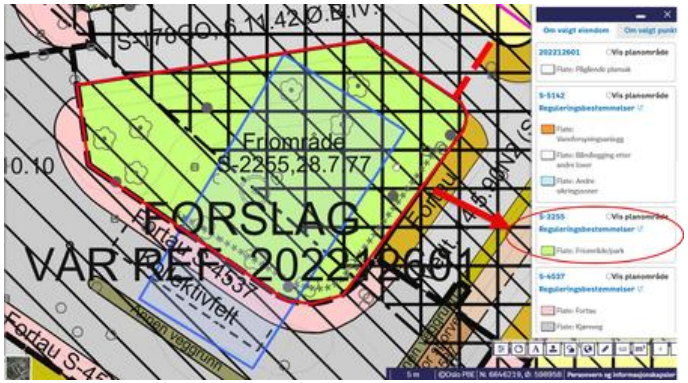
I Kommunedelplan (KDP) 17, vedtatt 22.5.2009 er hele tiltaksområdet avsatt til *områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling*. Vi ser ingen motstrid mellom KP og KDP 17.

3.3 Reguleringsplaner

S-2255

Tiltaket omfattes av *S-2255 Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (Soneplanen), vedtatt 28.07.1977*.

Reguleringsplanen er delvis opphevet. Det er kun arealformålet ***friområde*** som videreføres.



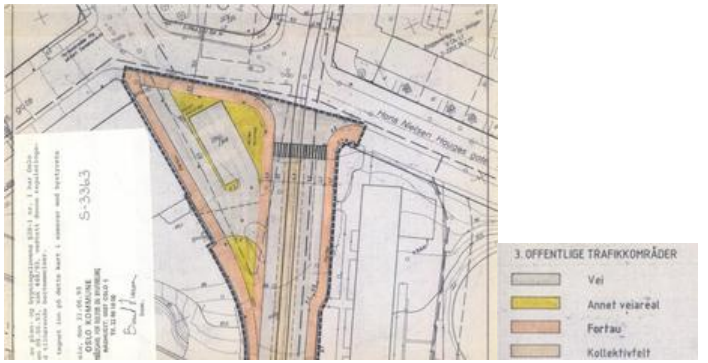
Figur 5: Utsnitt av planinnsyn som viser arealformålet friområde som er videreført.

S-3363

Riggområdet berører reguleringsplan *S-3363 Endret reguleringsplan for linje 11, Nybrua-Storo. Sandakerveien. Strekningen Åsengata-Hans Nielsen Hauges gate, vedtatt 09.06.1993*.

Reguleringsplanen er delvis opphevet. Det er kun arealformålene for ***offentlige trafikkområder*** som videreføres.

Riggområdet berører areal som er regulert til ***vei, annet veiareal og fortau***.

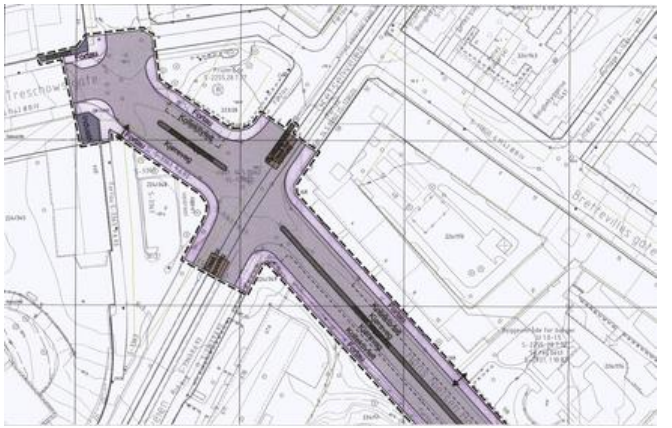


Figur 6: Utsnitt av plankart som viser hvilke arealformål som videreføres.

S-4537

Riggområdet berører reguleringsplan *S-4537 Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate, vedtatt 13.10.2010*.

Riggområdet berører areal som er regulert til ***fortau, kjøreveg, kollektivfelt*** og ***annen veggrunn – grøntareal***.



Figur 7: Utsnitt av plankart som viser hvilke arealformål som berøres.

V140590N2

Deler av riggområdet berører reguleringsplan *V140590N2 Grefsenveien-Trikketrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate, vedtatt 14.05.1990*.

Reguleringsplanen har ingen skrevne bestemmelser.



Figur 8: Utsnitt av plankart som viser hvilke arealformål som berøres.

S-5142

Tiltaksområdet omfattes av *Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo – Stamnett, vedtatt 04.03.2022*.

Vertikalnivå 1 (under bakken):

Tiltaket ligger innenfor areal regulert til *vannforsyningsanlegg, felt A7 (vertikalnivå 1, under bakken)*. Reguleringsplanen dekker alle arbeidene under bakken.

Deler av tiltaket berører sikringssone felt H740_5 for kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Vi ivaretar denne sikringssonen ved å innhente tillatelse fra kabeleier, jf. bestemmelse 5.2.6.1.

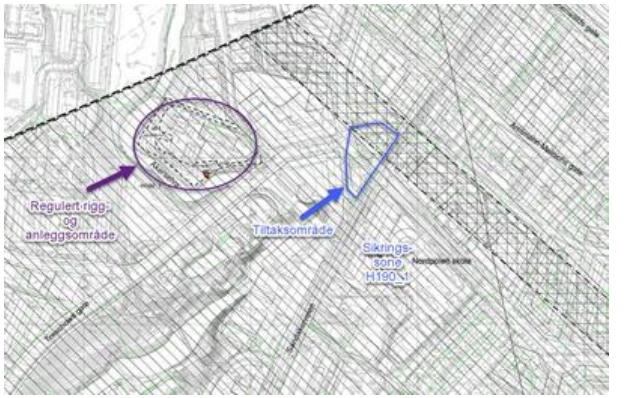
Midlertidig riggområde, omlegging av VA-ledninger og kum **multiconsult.no**
Nabovarsel etter plan- og bygningsloven



Figur 9: Utsnitt av plankart delkart 6, vertikalnivå 1 (under bakken). Arealformål vannforsyningsanlegg er vist i oransje farge. Hensynssone H740_5 er vist med rutete skravur. Av sikkerhetshensyn vises ikke konstruksjoner under bakken.

Vertikalnivå 2 (på bakken):

Tiltaket ligger innenfor *sikringssone felt H 190_1 (vertikalnivå 2, på bakken).* Sikringssonen gjelder ikke for dette tiltaket som er en del av vannforsyningsanlegget og hvor VAV er tiltakshaver, jf. bestemmelse punkt 5.2.2.1. Se figur 11.



Figur 11: Utsnitt av plankart delkart 6, vertikalnivå 2 (på bakken). Sikringssone H_190_1 er markert med sort skrå skravur.

3.4 Pågående plansak (sak 202212601)

Det er en pågående detaljregulering for *Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48* (sak 202212601).

Forslagsstiller vil få kopi av nabovarselet per epost.

3.5 Behov for dispensasjoner

Kumlokkene plasseres i strid med regulert friområde i S-2255. Søknad om permanent dispensasjon er beskrevet under avsnitt 4.

Det midlertidige riggområdet plasseres i strid med følgende arealformål og reguleringsplaner:

- ***Friområde/park*** i reguleringsplan *S-2255*.
- ***Vei, annet veiareal*** og ***fortau*** i reguleringsplan S-3363.
- ***Fortau, kjøreveg, kollektivfelt*** og ***annen veggrunn - grøntareal*** i reguleringsplan *S-4537*.
- ***Kjørevei, fortau*** og ***annet veiareal*** i reguleringsplan *V140590N2*.

Søknad om midlertidige dispensasjoner er beskrevet under avsnitt 5.

Kummene plasseres også nærmere enn 15 m fra midten av Sandakerveien og nærmere enn midten av trikkesporene. Søknad om dispensasjon fra Vegloven § 29 og søknad om dispensasjon fra jernbaneloven § 10 er beskrevet under avsnitt 6.

4 Varsel om at vi kommer til å søke om *permanent dispensasjon* for å plassere kumlokk på areal regulert til *friområde* i reguleringsplan S-2255

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-1, varsler vi om at vi kommer til å søke om permanent dispensasjon for å plassere kumlokk på areal regulert til *friområde* i S-2255.

Bakgrunnen for dispensasjonen er at det er behov for en alternativ lokalisering av tiltaket for adkomst til vannforsyningsanlegget med tanke på drift og vedlikehold og andre utfordringer knyttet til det regulerte området nedstigningstårn ved Bjølsen, Idun.

Hensynet med arealformålet *friområde/park* er å sikre nok areal som skal være allment tilgjengelig og som kan tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet samt ivareta verdifull grønnstruktur og vegetasjon.

Vi mener at hensynet med arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Når riggområdet er tilbakeført og parken blir istandsatt, vil det kun være to permanente kumlokk som beslaglegger et lite areal av friområdet, men det vil ikke være til hinder for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet. Hele friområdet/parken vil fortsatt være allment tilgjengelig.

Fordelen med å velge en løsning med nedstigning via permanent kumlokk på Nordpolen park fremfor nedstigningstårn ved det regulerte området på Bjølsen at det gir mindre arealbeslag og kumlokkene er mer diskret sammenlignet med et nedstigningstårn. En annen fordel er at man unngår terrenginngrep i form av kantvegetasjon langs Akerselva.

En mulig ulempe er et mindre grøntareal av friområdet/parken som beslaglegges av kumlokkene og at tiltaket setter begrensninger i forbindelse med tilbakeføringen av parken. Det pågår dialog mellom VAV og bydelen om endelig istandsetting.

En fullstendig dispensasjonssøknad med argumentasjoner og drøfting vil bli sendt inn sammen med søknad om rammetillatelse.

5 Varsel om at vi kommer til å søke om *midlertidige dispensasjoner* for etablering av midlertidig anleggs- og riggområde på areal regulert til *friområde* i S-2255 og areal regulert til *offentlige trafikkområder* i S-3363, S-4537 og V140590N2 samt areal regulert til *kollektivfelt* i S-4537

Grunnen til at det må søkes om midlertidig dispensasjoner er det samme som over samt at det ikke er regulert inn eget rigg- og anleggsområde ved Nordpolen park.

Hensynet med arealformål *friområde/park* er beskrevet i avsnitt 4.

Som beskrevet i avsnitt 6.1, mener vi at hensynet bak bestemmelsen blir noe tilsidesatt under anleggsfasen, men ikke vesentlig. Det er fremdeles store offentlige sammenhengende parkdrag i nærheten.

Hensikten med arealformålet *offentlige trafikkområder* og tilhørende underformål (*veg, fortau, annen veggrunn og kollektivfelt*) er at det skal være avsatt tilstrekkelig areal til formålet for videre detaljprosjektering og gjennomføring av planen.

Hensikten bak arealformålet blir noe tilsidesatt under anleggsfasen, men ikke vesentlig. Trafikken gjennom krysset Sandakerveien x Grefsenveien x Hans Nielsen Hauges gate blir stengt, noe som vil medføre omdirigering. Det er utarbeidet en trafikkrapport som konkluderer med at det midlertidige riggområdet ikke medfører vesentlig økt belastning på trafikken og ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter under anleggsfasen.

Når det gjelder hensynet til *kollektivfeltet*, blir ikke hensynet bak bestemmelsen vesentlig berørt av riggområdet. Vi kan ikke se at det er etablert noen holdeplass for buss på det regulerte området i dag.

Hensynet med arealformålene blir noe tilsidesatt under anleggsfasen, men ikke vesentlig.

Som nevnt i avsnitt 6.1, er det flere klare fordeler med å flytte riggområdet fra det regulerte området ved Idun for å gjennomføre tiltaket. Alt arbeid i kantsonen ved Akerselva bortfaller, og det blir mindre belastninger på boligområdene og barnehagen ved Idun. Det blir også mindre arealbeslag av friområde samt anleggstrafikken flyttes ut på veinettet, noe som gir tryggere situasjon for barnehagen og barnefamilier.

Den eneste ulempen med å flytte riggområdet, er at trafikken gjennom Sandakerveien blir delvis stengt i anleggsfasen, som vil medføre omdirigering av trafikk og gangsone samt at noen få kommunale parkeringsplasser blir utilgjengelige i anleggsperioden.

En fullstendig dispensasjonssøknad med argumentasjoner og drøfting vil bli sendt inn sammen med søknad om rammetillatelse.

6 Varsel om at vi kommer til å søke om dispensasjon fra Vegloven § 29 og jernbaneloven § 10 for å plassere kummer nærmere enn 15 fra midten av vei og nærmere enn 30 m fra spor midt

Dispensasjon fra Vegloven § 29

De to kommunene som blir synlige på bakken, kommer i strid med avstandskravet i Vegloven § 29.

Hensynet med byggegrenser mot vei er å ivareta hensynene til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold samt fremtidig behov for vedlikehold. Kummene kan vanskelig anses å være i konflikt med veisystemet, trafikken, frisikt eller vedlikehold.

Dispensasjon fra jernbaneloven § 10

De to kommunene som blir synlige på bakken, kommer også i strid med avstandskravet i Jernbaneloven § 10. Bestemmelsen gjelder både på og under bakken. Tiltak under bakken er allerede avklart i reguleringsplanen.

Hensikten med byggegrenser mot trikkesporene er blant annet sikkerhet (setningsskader, fare for liv og helse på grunn av nærhet til høyspentanlegg, sikt m.m), behov for vedlikehold og uforstyrret drift mv.

Kummene kan vanskelig anses å komme i konflikt med hensynet bak bestemmelsen.

Adressat og frist for uttalelse eller merknader

Ved spørsmål om tiltaket, ta gjerne kontakt med undertegnede på epost tuan.phan@multiconsult.no eller på telefon 99369196.

Vi ber om eventuelle merknader eller synspunkt så snart som mulig. Frist for nabomerknader er i henhold til loven to uker fra dette varselet ble sendt ut. Merknader kan sendes på Altinn, ovennevnte epost eller per post til Multiconsult Skøyen v/Tuan Phan, Postboks 265 Skøyen, 0213 Oslo.

Med vennlig hilsen,
Multiconsult Norge AS

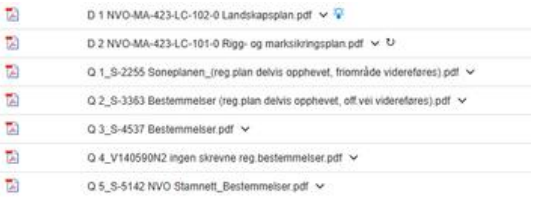
Tuan Phan
Rådgiver/ansvarlig søker

Siv Brunes Røtvold
Rådgiver/ansvarlig søker

Kopi til VAV v/:
Ole.kaasa@vav.oslo.kommune.no

Samme nabovarselet er sendt til følgende epostmottakere:
erling.beck@privatmegleren.no (Privatmegleren Nordpolen)
sigbjorn@mandalen.no (Måndalen)
info@example.com (Café Cortado & Bar)
benebenehair@outlook.com (BeneBene Barbershop)
post@rootsofindia.no (Roots of India)
sandakerhudogfotpleie@outlook.com (Sandaker hud- og fotpleie)
joker.sandaker@joker.no (Joker Sandaker)
imperiagym@gmail.com (Imperia Gym)
post@patentstyret.no (Patentstyret)
hei@otto.no (Otto Mobility Group)
kontakt@snapdrive.no (Snap Drive Sandaker)
tannlegesenter@gmail.com (Sandaker Tannlegevakt)
postmottak.nordpolen@osloskolen.no (Nordpolen skole)
thor.olsen.barnehage@bsa.oslo.kommune.no (Thor Olsens barnehage)
dl.idun@bhg.no (Idun FUS barnehage)
dl.sandakerveien@bhg.no (Sandaker FUS barnehage)
sageneseniorsenter@bsa.oslo.kommune.no (Sagene Seniorsenter)

Vedlegg:



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0141/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 67E 0477 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 349 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no