NORDVIK

Sandakerveien 67B

2 soverom | 50 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 67B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
56	Nabolagsprofil
58	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker & stilren 3-roms med balkong vendt mot bakgården | V.v & fyring inkl. | Herlig bakgård | Muligheter for p-leie*

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 971 823,-**
Fellesgjeld	**157 173,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 892,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

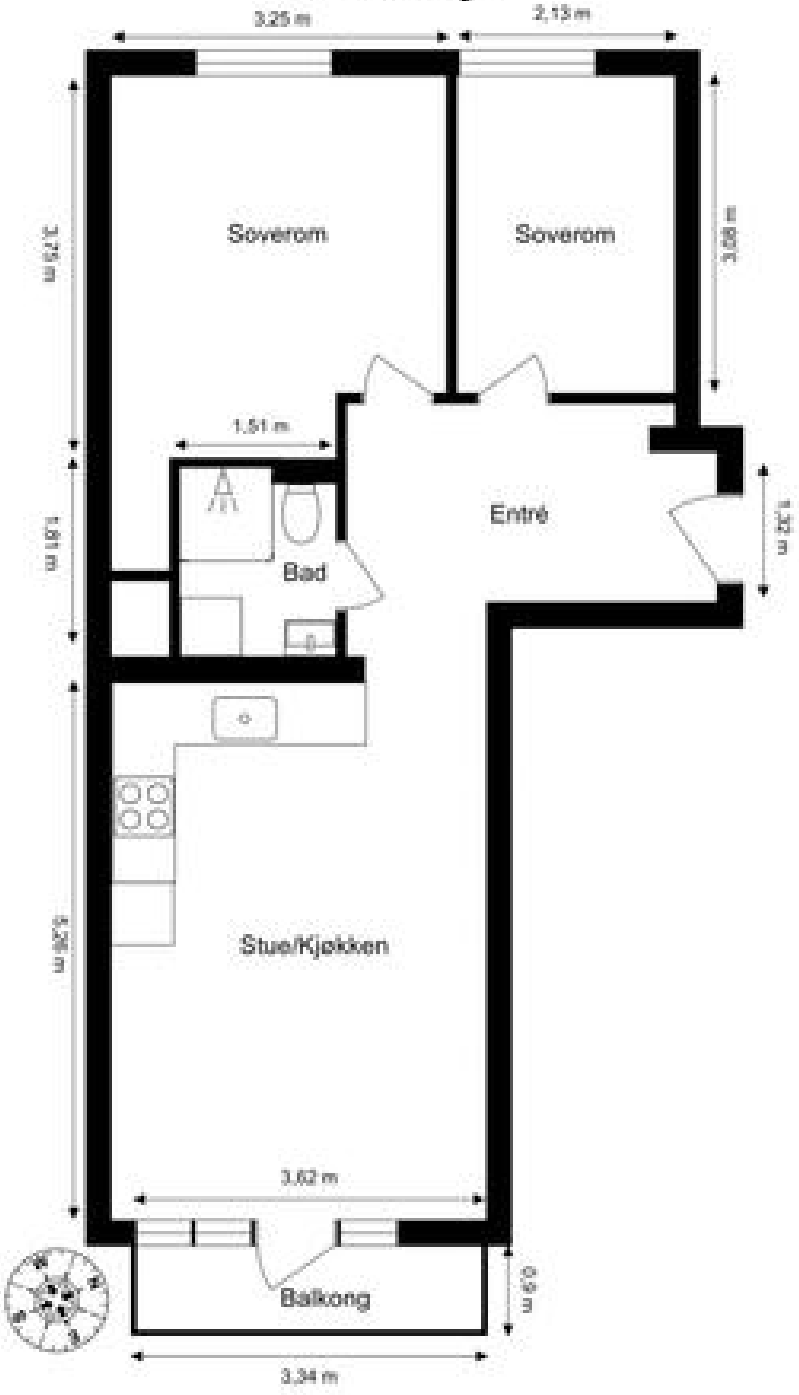
Velkommen til Sandakerveien 67B! En lys & tiltalende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Sandaker/Torshov. Boligen har en god planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad. Leiligheten er malt i delikate og tidsriktige farger som gir et lunt og moderne uttrykk. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong vendt mot rolig bakgård. Her får du også tilgang til en utrolig koselig felles bakgård med pergola, sittegrupper og gode soner for sosiale sammenkomster. Dette er en innbydende leilighet med sentral beliggenhet og nærhet til byliv og kollektivtilbud.

-Balkong
-Parkeringsleie etter venteliste
-2 boder, fellesvaskeri & felles uteplass
-Kort vei til parker, butikker og kollektivtilbud
-Fellesutgifter inkl. v.vann, fyring & internett

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Sandakerveien 67B 0477 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


REPEATING


REPEATING














REPEATING
























MONKEY BUSINESS
THIS SHIT IS BANANAS
















TANNLEGEVAKT
TANNLEGEVAKT

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0204/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 67B, 0477 OSLO
Gnr 224, bnr 349 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 39 i AS Sandakerveien 67, org.nr. 819781672
Part.obl. nr. 39 med pålydende verdi Kr 2 550,-

Selgere
Kristoffer Aalbotsjord
Guro Stavø Storkås

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
157 173,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 957 173,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 971 823,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 981 323,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 2 kvm.

Standard
Entré
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk med lyse overflater, flislagt gulv, downlights i taker og god romfølelse. Her er det plass til oppheng av yttertøy og skohylle, samtidig som rommet fremstår ryddig og oversiktlig. Fra entréen er det adkomst videre til både bad, soverom og oppholdsrom, noe som gir en god flyt i planløsningen.

Stue
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god og lettmøblert planløsning med plass til både sofagruppe, tv-møbel og spisebord. De delikate overflatene og det lyse gulvet gir stuen et moderne uttrykk. Store vinduer mot balkongen bidrar til en luftig romfølelse og hyggelig utsyn mot nærområdet. Fra stuen er det enkel adkomst ut til balkongen, som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager. Her er det god plass til et hyggelig kafésett og beplantning. Balkongen vender ut mot den flotte bakgården som ble oppgradert i 2021-2022.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk L-formet innredning. Innredningen består av lyse, glatte fronter som gir kjøkkenet et tidløst uttrykk. Det er godt med skap- og benkeplass, med både over- og underskap for oppbevaring. Benkeplaten i tre tilfører varme til rommet og står fint til de lyse frontene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskkum med ettgreps blandebatteri og kjøle- og fryseskap. Sprutplatene over benkeplaten gir en praktisk og lettstelt arbeidssone.

Soverom
Hovedsoverommet fremstår lunt og behagelig med varme fargetoner og god plassutnyttelse. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig møblement etter behov. Det store vinduet slipper inn godt med naturlig lys. Soverommet har en praktisk garderobeløsning med god plass til oppbevaring av klær og tilbehør.

Det andre soverommet er lyst og hyggelig med plass til seng, nattbord og øvrig møblement etter behov. Rommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter ønsket bruk. Vinduet slipper inn godt med naturlig lys og gir et hyggelig utsyn mot nærområdet. De varme veggfargene og lyse gulvene gir rommet et lunt og behagelig uttrykk. Det er også plass til en liten pult, garderobeskap eller kommode dersom man ønsker det. Soverommet fremstår som et fleksibelt rom med flere bruksmuligheter.

Bad
Badet er lyst og flislagt med en praktisk planløsning. Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2003 og i 2012 ble badet oppgradert med nye fliser og ny innredning. Rommet er innredet med servant med underskap, speil og belysning. Videre består badet av vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare dusjdører. Badet har opplegg for vaskemaskin, downlights i taket og mekanisk vifte.

Parkering
Akjselaget disponerer 33 parkeringsplasser, venteliste hos styret. Det koster 650,- i måneden for leie av parkeringsplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2022

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: Bad og vvs fra 2002/2003, renovert i regi av boligselskapet. Nye fliser og innredning i 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Bad totalrenovert gjennom aksjelaget i 2002/2003.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Renovert i regi av aksjesalget, regner med styret har dokumentasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Elkontroll på boligen i 2025 uten avvik.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i noen fliser, oppsprukket flisfug ved inngang til bad. svertesopp på fug ved dussjone. Varmekabler funker ikke. Sisterne har en tendens til å henge seg opp og renne, spesielt når den store knappen bruker. Skjer sjeldent når den lille knappen benyttes. Stopper når man trykker på den lille knappen eller manipuler dekselet litt frem og tilbake.

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

skader?
Ja
Beskriv: Synlige skader på balkongdør. Utdaterte vinduer.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Elkontroll på bolig i 2025 uten anmerkninger.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Rør på kjøkken ble spylt pga tett rør i 2025.

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: Observert sølvkre på badet enkelte ganger.

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? Oppgitt i tidligere salgsoppgaver

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: Bymiljøetaten planlegger å bedre forholdene for gående og syklende i Hans Nielsen Hauges gate. Planlagt gjennomført i 2027. Oslo kommune bygger en reservevannforsyning stor nok til å gi hele Oslo rent drikkevann. Som en del av prosjektet etableres det et midlertidig rigg- og anleggsområde i Nordpolen park. Anleggsperioden er fra september 2025 til våren 2027. Det har vært/er et gateoppgraderingsprosjekt i Sandakerveien som er planlagt ferdig sommeren 2026.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Kan være byggestøy fra forhold beskrevet i punkt 25.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Vindu i stue har 2-lags glass fra 1981.

Hovedsoverom har 3-lags glass av ukjent alder. Vindu på det andre soverommet har 2-lags glass fra 2017.

Vindu fra 2017 vurderes til TG1.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 1981 og brann og lydklassifisert entrédør, opplyst som B30/35 dB. Alder på entrédør er ukjent.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har østvendt balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er målt til ca. 2,73 m². Konstruksjonen er utført i betong. Rekkverk er utført i stål eller tilsvarende materiale. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm.

Det ble registrert åpning i rekkverk på ca. 20 cm. Forholdet vurderes under HMS. Øvrige synlige deler av balkongen fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til utettheter, skader eller avvik utover normal slitasjegrad ved befaringen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entré
Ca 5mm fra hjørne til hjørne.
Ca 3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 26 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Det er påvist andre avvik:. Eldre vinduer vurderes ut fra alder og normal forventet brukstid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.

Det er registrert sprukket list ved ett vindu.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer over tid. Sprukket list bør utbedres lokalt. Utskifting av eldre vinduer kan bli aktuelt på sikt.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dørene vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Det må påregnes noe redusert tetthet og bruksegenskaper sammenlignet med nyere dører.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting av eldre dører kan bli aktuelt på sikt.

Overflater
Det er registrert stedvise skader og åpninger i laminatgulv utover normal bruksslitasje. Det er også registrert bom under enkelte gulvfliser i entré.
Konsekvens/tiltak: Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men åpne skjøter og bom i fliser kan over tid medføre ytterligere slitasje eller løse overflater. Lokal utbedring må påregnes ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist mindre funksjonsavvik ved enkelte innvendige dører. Baderomsdør har synlig overflateslitasje utover normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Dører bør justeres ved behov. Baderomsdør bør overflatebehandles eller utbedres lokalt for å begrense videre slitasje.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er målt forhøyede fuktverdier i nederste rad med fliser i dusjsonen. Målingen gjelder et avgrenset område, og det er ikke registrert synlige følgeskader på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Forholdet bør følges opp og kontrolleres nærmere ved behov. Skadde fuger og fliser bør utbedres lokalt for å begrense videre slitasje.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik på varmekilde. Det er bekreftet brudd på varmekabel av elektriker. Det er også målt forhøyede fuktverdier i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Varmekabel må vurderes videre av elektriker for eventuell utbedring. Reparasjon kan medføre inngrep i gulvkonstruksjonen. Forhøyede fuktverdier bør følges opp ved behov, særlig dersom det registreres videre utvikling eller synlige følgeskader.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Banemembranen er ikke synlig/verifiserbar hele veien på innsiden av klemringen. Det er registrert noe smuss i sluket, som begrenser kontrollen noe. Full utførelse og tilslutning mot sluk er derfor ikke fullt ut kontrollert.
Konsekvens/tiltak: Sluket bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og enklere kontroll. Ved fremtidig oppgradering av badet bør sluk og tettesjikt fornyes samlet.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er kun registrert ett kullfilter i ventilatoren.
Konsekvens/tiltak: Kullfilterventilator har begrenset effekt sammenlignet med avtrekk ut. Filter bør rengjøres eller skiftes jevnlig. Etablering av mekanisk avtrekk ut kan vurderes dersom det er teknisk mulig.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør holdes under normalt oppsyn. Utskifting av eldre vannledninger kan bli aktuelt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er begrenset tilluft til enkelte rom. Dette er en vanlig løsning i eldre bygninger, men gir redusert luftutskifting sammenlignet med nyere ventilasjonsløsninger.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjon bør forbedres ved behov. Etablering av ventiler i rom uten tilfredsstillende tilluft kan vurderes.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

Generell kommentar: 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.

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.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 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.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Tv
-Tv-benk
-Hyller i stuen
-Speil i gangen

Vaskemaskin kan kjøpes hvis det er ønskelig for ny eier.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 480 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 892,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, fyring, vask av trapper, nedbetaling av lån, forsikring, vaktmestertjenester og kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon, festeavgift).

Herav:
Internett: 149,-
Felleskostnader: 5 743,28,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 249,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 256 996,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Nextgentel, internettkapasiteten Fiber 200 faktureres gjennom fellesutgiftene per måned fra 2022.

Aksjeselskapet

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 157 173,-pr. 18.06.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927120997
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 15 404 777,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927120997
Restsaldo: 157 173,46
Kapitalkostnader: 1 431,23
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 173,45,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 660,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 82022092

Tomt

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

Tomten er festet fra Oslo Kommune. Festekontrakten løper i 80 år fra 01.11.1988, gnr 224 bnr 349 i Oslo. 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandakerveien 67B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sandaker/Torshov, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du i et urbant og etablert område med en fin kombinasjon av byliv, grøntområder, servicetilbud og gode

kollektivforbindelser. Nabolaget oppleves samtidig hyggelig og levende, med nærhet til både lokale møteplasser og større handelstilbud.

I nærområdet finner du flere flotte grøntområder som Torshovparken, Torshovdalen, Haarklous plass og Akerselva. Parkene byr på gode muligheter for turer, trening, piknik og sosiale sammenkomster gjennom hele året. Langs Akerselva finner du fine gang- og sykkelveier, grønne pusterom og hyggelige steder for både rekreasjon og aktivitet.

Området har et godt utvalg av populære kaféer, restauranter og serveringssteder. Langs Vogts gate og i nærliggende gater finner du blant annet Åpent Bakeri, Grisen, Jungel Pizza, Trikkestallen, Kaffebrenneriet og Lofthus Samvirkelag. Her er det enkelt å finne gode møteplasser enten du ønsker en rolig kaffe, middag med venner eller uteservering på varme dager.

For daglige gjøremål er beliggenheten svært praktisk. Det er kort vei til dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og øvrige servicetilbud. I tillegg ligger både Sandaker senter og Storo Storsenter i nærheten, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol og øvrige fasiliteter. For kultur og underholdning er både Soria Moria, Torshovteateret og Odeon kino på Storo lett tilgjengelig.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Trikkelinjene 12, 15 og 18 stopper like ved og gir hyppige avganger til sentrum, Grünerløkka, Majorstuen og Grefsen. Bussruter som 30 og 58 gir enkel tilgang til bl.a. Nydalen, Huk og Bygdøy, samt Tveita. I tillegg ligger Storo T-banestasjon bare noen minutter unna og knytter området til hele byen med linje 4 og 5. Flybusstilbudet er også tilgjengelig fra nærliggende holdeplasser.

Alt i alt er dette et område som passer godt for deg som ønsker en sentral og praktisk hverdag, samtidig som du har kort vei til grønne omgivelser og hyggelige nabolagskvaliteter. Sandaker/Torshov området byr på en fin balanse mellom urbant byliv og rolige pusterom, med et rikt tilbud rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1939.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 27. april 2004. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Inngangen til boden fra stuen er fjernet, og boddørene på soverommet er også fjernet.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (s-2255). Øvrige bestemmelser på eiendommen s-5142 (vannforsyningsanlegg), s-3363 (fortau) og s-4537 (fortau). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Sandakerveien 64 og 66 - ombygging og bruksendring fra kontor til studentbolig
Saksnummer 2026/05640 - Byggesak
Mottatt sak 18.05.2026
Status Under behandling
"Tiltaket omfatter bruksendring fra kontor til studentbolig og medfører ingen endring av hovedvolum eller nye påbygg. Det blir en mindre fasadejustering i form av riving av en del av det lave tilbygget inn mot gårdsrom, og tilbakeføring av fasaden på hovedbygningskropp. Deler av parkeringsplassen i bakgården oppgraderes til frodig felles utearealer for studentene. Det etableres

totalt 238 boenheter med totalt 349 hybelenheter".

Grefsenveien 10 B - bruksendring fra stall til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/13800 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551512
Status Under behandling
"Det søkes om å bruksendre eksisterende stall i bakgård på Torshov i bydel Sagene til bolig med tilhørende fasadeendringer i form av nye takvinduer. Boligen blir en boenhet på 66 m2".

Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - oppføring av to boligbygg på lokket over garasjekjelleren som ombygges, riving av trafo, bod og tilbygg
Saksnummer 2025/16117 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456118
Status Under behandling
"Det er søkt om oppføring av to boligbygg på lokket over garasjekjelleren mot hhv. Brettevilles gate og Amtmann Meinichs gate. Byggene har fire etasjer. I tillegg er det søkt om riving av eksisterende trafo- og bodbygg mot Amtmann Meinichs gate og tilbygg til parkeringskjelleren mot Brettevilles gate. Det etableres nærings-/fellesarealer på gateplan i begge bygg, og totalt 18 boenheter i 1.-4. etasje. I parkeringskjelleren etableres det sykkelparkering, boder, teknisk rom, lager og mer. Det felles uteoppholdsarealet på lokk opparbeides".

Sandakerveien 59 - endring av persontilgang for takhage
Saksnummer 2026/05255 - Byggesak
Mottatt sak 08.05.2026
Status Under behandling

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status Under behandling
"Vi ønsker å gjøre prosjektstrekningen mer attraktiv og effektiv gjennom bedre å ivareta myke trafikanter og gi en mer forutsigbar fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det nyeste forslaget innebærer.
For strekningen mellom Sandaker senter og Storokrysset:
-Flytte biltrafikken inn i felles trasé med trikken
-Etablere en ensidig toveis sykkelvei på vestsiden av veien, hovedsakelig der hvor bilene i dag kjører.
For kryssområdet ved Storo:
-Bygge om rundkjøring ved Vitaminveien til lyskryss
-Gi myke trafikanter tilstrekkelig grønntid uten konflikt med biler
-Sikre kollektivtrafikkens fremkommelighet
-Fjerne muligheten for biltrafikken i Grefsenveien å kjøre rett frem i krysset, da det ikke er tilstrekkelig med signalkapasitet og areal til å opprettholde dette
For strekningen mellom Storokrysset og Disen holdeplass:
-Etablere en tosidig sykkelløsing

Detaljregulering , Sandakerveien 56
Saksnummer 2025/06933 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202217080
Status Under behandling
"Scandinavian Development AS foreslår å omregulere Sandakerveien 56 fra barnehage til bolig. Det eksisterende bygget, kalt Laboremus, foreslås bevart og ombygget til bolig. De foreslår også et nytt boligbygg på 3 etasjer nord for Laboremus. Totalt tillates 1540 kvm BRA boligbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler omregulering av Laboremus til bolig, men anbefaler ikke det nye bygget på grunn av konsekvensene bygget har for bokvalitetene, naturmiljøet og kulturmiljøet. Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet et alternativt planforslag uten nytt bygg".

Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status Under behandling
"Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering. Forprosjekt for Vogts gate–Toftes gate omfatter nødvendig forståelse, mobilitets- og trafikkanalyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Konseptvalg anses ikke nødvendig for dette prosjektet, da transportsystemet ikke skal endres. Prosjektet går derfor direkte til forprosjektfase med reguleringsplan".

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

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

SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

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

Nye vilkår

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

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

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

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

Legalpant
Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 360,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 460,- 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 29. juni 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler 2
Marte Natland Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40056260

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sandakerveien 67B

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	2 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km

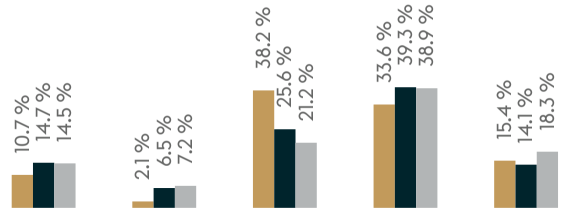
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Nordpolen skole	Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage (1-4 år)	111 barn	3 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (0...	65 barn	4 min 0.3 km
Idun FUS barnehage (1-5 år)	66 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

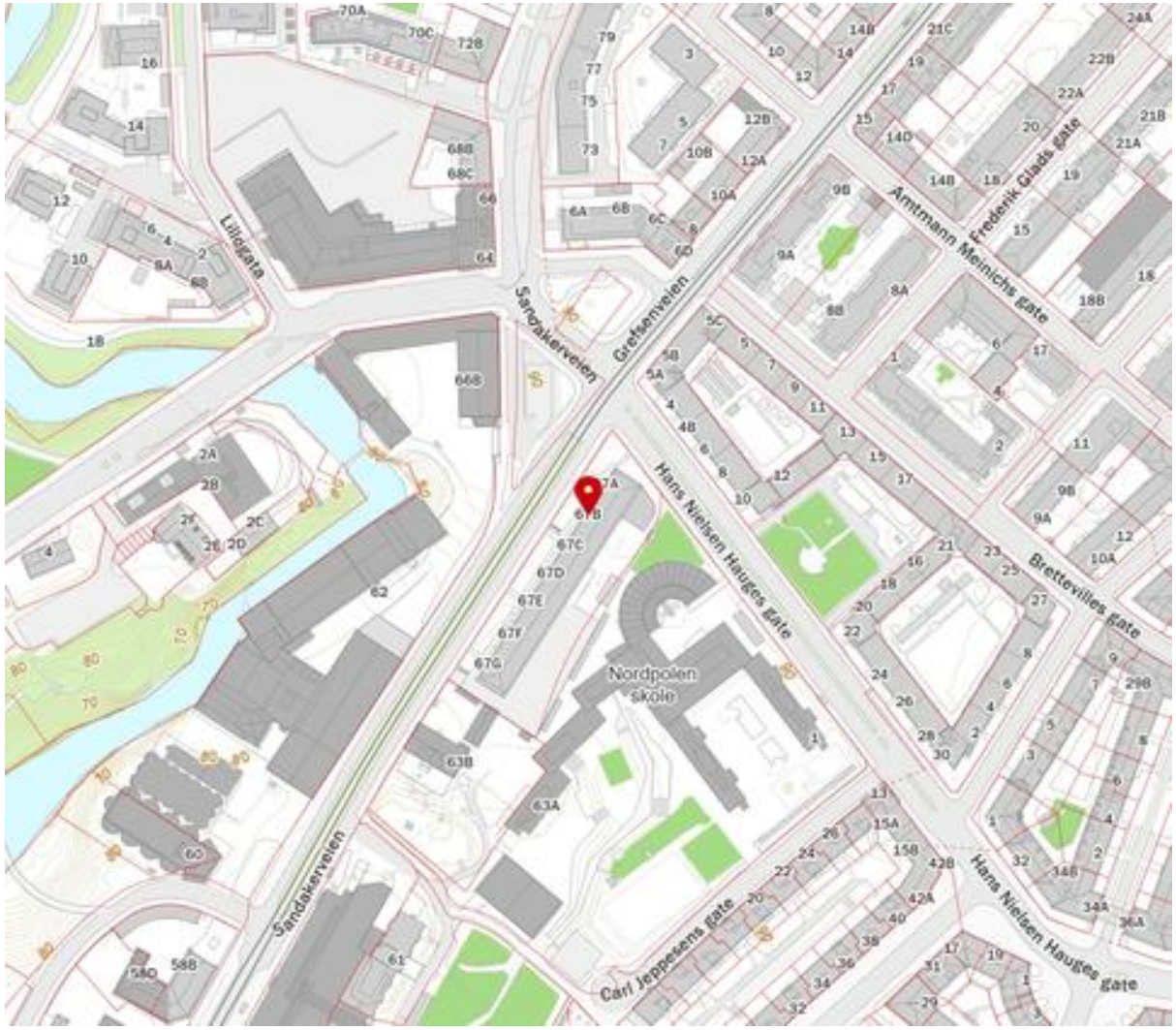
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 67B , 0477 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 349

Aksjenummer 00018

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1535 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS1957

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms aksjeleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang via trappeoppgang.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 3 m² og loftsbod på ca. 6 m² med skråtak. Parkering skjer etter aksjelagets gjeldende bestemmelser.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 50 m². Planløsningen består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Fra stue/kjøkken er det utgang til østvendt balkong på ca. 2,73 m².

Leiligheten er oppgradert i flere omganger. Bad/VVS er opplyst oppgradert i regi av boligselskapet/aksjelaget i 2002/2003. Fliser på bad er opplyst fornyet i 2012, og kjøkkeninnredning er opplyst fra 2013.

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje sett opp mot alder og oppgraderinger. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk oppført i 1939. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er malt balkongdør i tre og brann og lydklassifisert entrédør. Fra stue/kjøkken er det adkomst til østvendt balkong på ca. 2,73 m². Balkongen er utført i betong med rekkverk i stål eller tilsvarende materiale.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har innvendige overflater med laminat på gulv. Vegger har malte plater og betong. Himlinger har malte plater og malt betong. Etasjeskiller er antatt utført som betongdekke. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Planløsningen består av entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Leiligheten har i tillegg loftsbod og kjellerbod.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppgradert i regi av boligselskapet/aksjelaget i 2002/2003. Vegger er flislagt, og fliser på vegger og gulv er opplyst fornyet i 2012. Himling er malt. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Innredningen har glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2013, basert på tidligere salgsoppgave.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobber med plastkappe og innvendige avløpsrør av plast. Varmtvann leveres fra sentralanlegg. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Boligen har naturlig ventilasjon, og badet har mekanisk avtrekk. Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har festet fellestomt, opplyst til ca. 4 203 m². Tomten er felles for bebyggelsen og er opparbeidet med adkomstarealer, parkeringsarealer og felles utearealer med heller, plen, treplatting og beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

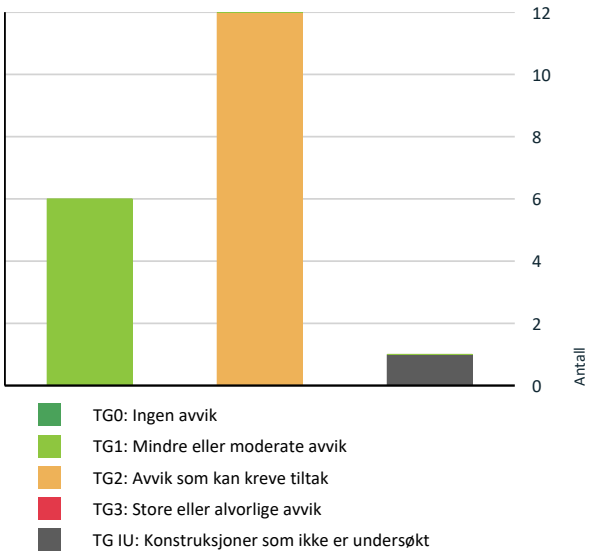
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Fliser på vegger og gulv på bad er opplyst fornyet.
2013	Modernisering	Kjøkkeninnredning er opplyst fra 2013.
2017	Modernisering	Ett vindu på soverom er skiftet, med 2-lags glass.
2019	Modernisering	Det er opplyst installert lekkasjeføler/vannstoppsystem i sisternekasser.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Vindu i stue har 2-lags glass fra 1981. Hovedsoverom har 3-lags glass av ukjent alder. Vindu på det andre soverommet har 2-lags glass fra 2017.

Vindu fra 2017 vurderes til TG1.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer vurderes ut fra alder og normal forventet brukstid. Isolerglass og tetninger kan ha redusert funksjon sammenlignet med nyere vinduer.

Det er registrert sprukket list ved ett vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes økt behov for vedlikehold og justeringer over tid. Sprukket list bør utbedres lokalt. Utskifting av eldre vinduer kan bli aktuelt på sikt.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 1981 og brann og lydklassifisert entrédør, opplyst som B30/35 dB. Alder på entrédør er ukjent.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dørene vurderes ut fra alder og normal forventet levetid. Det må påregnes noe redusert tetthet og bruksegenskaper sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og justeringer fremover. Utskifting av eldre dører kan bli aktuelt på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har østvendt balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er målt til ca. 2,73 m². Konstruksjonen er utført i betong. Rekkverk er utført i stål eller tilsvarende materiale. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm.

Det ble registrert åpning i rekkverk på ca. 20 cm. Forholdet vurderes under HMS. Øvrige synlige deler av balkongen fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til utettheter, skader eller avvik utover normal slitasjegrad ved befaringen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvise skader og åpninger i laminatgulv utover normal bruksslitasje. Det er også registrert bom under enkelte gulvfliser i entré.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men åpne skjøter og bom i fliser kan over tid medføre ytterligere slitasje eller løse overflater. Lokal utbedring må påregnes ved behov.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entré
Ca 5mm fra hjørne til hjørne.
Ca 3mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 26 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er registrert at enkelte dører tar noe i karm. Det er også registrert slitasje og avskalling i overflatebehandling på baderomsdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist mindre funksjonsavvik ved enkelte innvendige dører. Baderomsdør har synlig overflateslitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører bør justeres ved behov. Baderomsdør bør overflatebehandles eller utbedres lokalt for å begrense videre slitasje.







Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/VVS er i tidligere salgsoppgave opplyst totalrenovert i regi av boligselskapet/aksjelaget i 2002/2003, med nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør. Badet vurderes etter tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt ved befaringen.

Opplysningene er derfor lagt til grunn som tidligere salgsopplysning. Rommet var tilgjengelig for kontroll, og det ble ikke registrert forhold som tilsier at full tilstandskontroll ikke var hensiktsmessig.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger er opplyst fornyet i 2012, basert på tidligere salgsoppgave. Himling er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

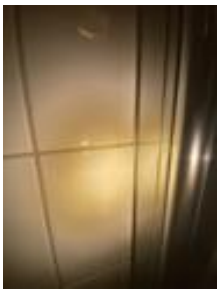
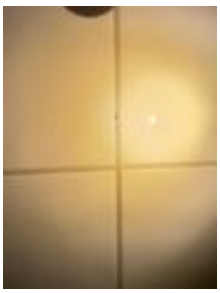
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt forhøyede fuktverdier i nederste rad med fliser i dusjsonen. Målingen gjelder et avgrenset område, og det er ikke registrert synlige følgeskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør følges opp og kontrolleres nærmere ved behov. Skadde fuger og fliser bør utbedres lokalt for å begrense videre slitasje.


Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel er ca. 20 mm. Det er observert mulig membranoppkant ved terskel, men dette kunne ikke verifiseres sikkert. Dersom denne legges til grunn, er høydeforskjell fra topp slukrist til mulig topp membran ca. 45 mm.

I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 9 til 14 mm over målelengder på ca. 44 til 49 cm. Utenfor dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 6 mm over ca. 50 cm.

Fliser på gulv er opplyst fornyet i 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det er bekreftet brudd på varmekabel av elektriker. Det er også målt forhøyede fuktverdier i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Varmekabel må vurderes videre av elektriker for eventuell utbedring. Reparasjon kan medføre inngrep i gulvkonstruksjonen. Forhøyede fuktverdier bør følges opp ved behov, særlig dersom det registreres videre utvikling eller synlige følgeskader.






ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk med klemring og vannlås i plast. Det er observert banemembran i sluket. Membranens utførelse er ukjent og ikke dokumentert.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Banemembranen er ikke synlig/verifiserbar hele veien på innsiden av klemringen. Det er registrert noe smuss i sluket, som begrenser kontrollen noe. Full utførelse og tilslutning mot sluk er derfor ikke fullt ut kontrollert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluket bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og enklere kontroll. Ved fremtidig oppgradering av badet bør sluk og tettesjikt fornyes samlet.







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

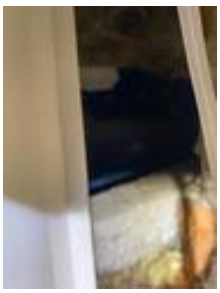
Det er etablert vannstoppsystem med sensor for innebygget sisterne. Sensor er plassert i inspeksjonsluke på soverommet mot sisterne.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun registrert ett kullfilter i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kullfilterventilator har begrenset effekt sammenlignet med avtrekk ut. Filter bør rengjøres eller skiftes jevnlig. Etablering av mekanisk avtrekk ut kan vurderes dersom det er teknisk mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget bør holdes under normalt oppsyn. Utskifting av eldre vannledninger kan bli aktuelt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Synlige deler er visuelt kontrollert. Sluk og tettesjikt på bad vurderes under eget punkt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset tilluft til enkelte rom. Dette er en vanlig løsning i eldre bygninger, men gir redusert luftutskifting sammenlignet med nyere ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon bør forbedres ved behov. Etablering av ventiler i rom uten tilfredsstillende tilluft kan vurderes.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og er utført med automatsikringer.

Det er fremlagt el-kontroll datert 04.02.2025 uten registrerte avvik.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Arbeidet er ikke gjort i nåværende eiers eierskap

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

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.

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.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

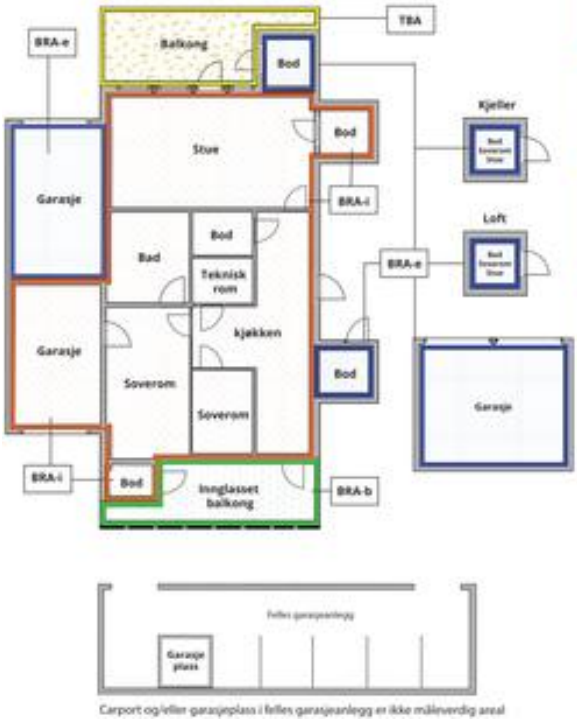
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	50			50	3		50
Loft		2		2		4	6
Kjeller		3		3			3
SUM	**50**	**5**			**3**	**4**	**59**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Kristoffer Aalbotsjord	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sandakerveien 67B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, As Sandakerveien 67

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
958935420		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
00018

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandaker i Oslo. Området er et etablert og sentralt boligområde med kort avstand til kollektivtransport, dagligvareforretninger, servicetilbud og øvrige bymessige fasiliteter. Beliggenheten vurderes som praktisk for ordinær boligbruk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomst til leiligheten skjer via felles inngangsparti og felles trappearealer. Parkering skjer etter gjeldende bestemmelser for området og eventuelle interne bestemmelser i aksjelaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiendommen har festet fellestomt på ca. 4 203 m². Tomten er opparbeidet med boligbygg, adkomstarealer og felles utearealer til bruk for beboerne. Bruk og vedlikehold av fellesarealer reguleres normalt av aksjelagets vedtekter og interne bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Aalbotsjord	9578-5993-4-3979093	2026-06-28 11:06:51
Guro Stavø Storkås	9578-5993-4-3975225	2026-06-28 00:55:41

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
27. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0204/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 67B, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Guro Stavø Storkås, Kristoffer Aalbotsjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 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: Bad og vvs fra 2002/2003, renovert i regi av aksjelaget. Nye fliser og innredning i 2012.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad totalrenovert gjennom aksjelaget i 2002/2003

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

Nei

Eventuell kommentar: Renovert i regi av aksjesalget, regner med styret har dokumentasjon.

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

Eventuell kommentar: Elkontroll på boligen i 2025 uten avvik.

---

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: Sprekk i noen fliser, oppsprukket flisfug ved inngang til bad. svertesopp på fug ved dussjone. Varmekabler funker ikke. Sisterne har en tendens til å henge seg opp og renne, spesielt når den store knappen bruker. Skjer sjeldent når den lille knappen benyttes. Stopper når man trykker på den lille knappen eller manipuler dekselet litt frem og tilbake.å

---

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?

Ja

Beskriv: Synlige skader på balkongdør. Utdaterte vinduer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Elkontroll på bolig i 2025 uten anmerkninger.

---

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: Rør på kjøkken ble spylt pga tett rør i 2025.

---

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: Observert sølvkre på badet enkelte ganger.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere salgsoppgaver.

---

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: Bymiljøetaten planlegger å bedre forholdene for gående og syklende i Hans Nielsen Hauges gate. Planlagt gjennomført i 2027. Oslo kommune bygger en reservevannforsyning stor nok til å gi hele Oslo rent drikkevann. Som en del av prosjektet etableres det et midlertidig rigg- og anleggsområde i Nordpolen park. Anleggsperioden er fra september 2025 til våren 2027. Det har vært/er et gateoppgraderingsprosjekt i Sandakerveien som er planlagt ferdig sommeren 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Kan være byggestøy fra forhold beskrevet i punkt 25.

---

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: 36-0204/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Guro Stavø Storkås	**2026-06-28**	**Kristoffer Aalbotsjord**	**2026-06-28**

Identifikasjon

Guro Stavø Storkås

Identifikasjon

Kristoffer Aalbotsjord

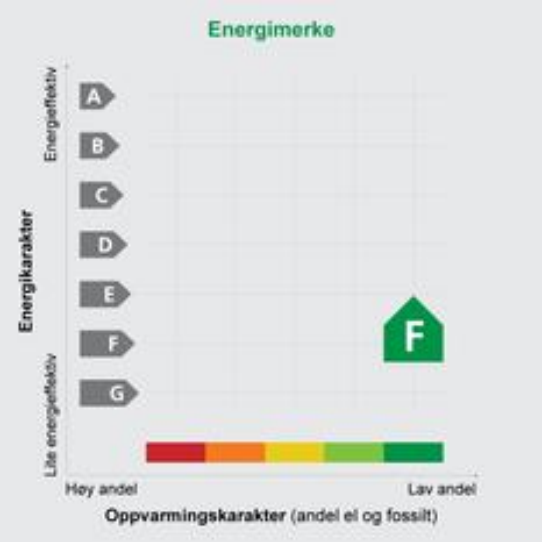
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandakerveien 67 B
Postnr	0477
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	20
Gnr.	224
Bnr.	349
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1397099
Dato	16.05.2022



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1938
BRA:	50,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandakerveien 67 B
Postnr/Sted: 0477 Oslo
Leilighetsnummer: 20
Bolignr:
Dato: 16.05.2022 10:44:00
Energimerkenummer: A2022-1397099
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 224
Bnr: 349
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	236,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,900
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	140,5
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	1,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	211,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13068 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	261,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11015 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	261,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13068 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2920 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10148 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13068 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0204/26 . Vår ref.: 7589-1-020 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sandakerveien 67
Organisasjonsnr:	819781672
Aksjonær:	Storkås, Guro Stavø
Medaksjonær:	Aalbotsjord, Kristoffer
Leilighetsnummer:	020
Aksjeboenhetsnumer:	00018
Adresse:	Sandakerveien 67 B, 0477 OSLO
Aksjenummer:	39
Gnr.	224
Bnr.	349

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927120997
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	15 404 777,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 892,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	149,00	
Felleskostnader	5 743,28	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 344,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 046,-
Annen formue:	20 660,-
Gjeld:	182 844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927120997
Restsaldo:	157 173,46
Kapitalkostnader:	1 431,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157 173,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7589
AS SANDAKERVEIEN 67

Velkommen til årsmøte i AS SANDAKERVEIEN 67

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SANDAKERVEIEN 67

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Regine Eriksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000

Sak 7

Heldekkende brannvarslingssystem

Forslag fremmet av:
John Ejnar Blomlie Mûller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heldekkende brannvarslingssystem

Sak 8

Lakkering av hoveddørene

Forslag fremmet av:
Astrid Holme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lakkere og freshe opp inngangsdørene ved hver oppgang.

Forslag til vedtak

Lakkering av hoveddørene

Sak 9

Oppmerking av parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Astrid Holme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tegne opp plassene på nytt.

Forslag til vedtak

Oppmerking av parkeringsplasser

Sak 10

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Informasjon fra EY Norge.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2026
Styret i As Sandakerveien 67

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-501 398**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

Gnr.224/bnr.349

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	106 000
SUM AKSJEKAPITAL	**106 000**

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

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

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

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Sandakerveien 67

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 , 06. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for AS SANDAKERVEIEN 67

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Regine Eriksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Terje Tretroten er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 160.000

✓ **Vedtatt.**

7. Heldekkende brannvarslingssystem

Fremmet av: John Ejnar Blomlie Mûller

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Heldekkende brannvarslingssystem

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

8. Lakkering av hoveddørene

Fremmet av: Astrid Holme

Lakkere og freshe opp inngangsdørene ved hver oppgang.

Forslag til vedtak:
Lakkering av hoveddørene

✓ **Vedtatt.**

9. Oppmerking av parkeringsplasser

Fremmet av: Astrid Holme

Tegne opp plassene på nytt.

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

10. Valg av revisor

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kandish Ramezani
Martin Emil Flesland Sylta

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nathalie Marlene Bjørkli
Terje Tretroten

Følgende stilte til valg:
Nathalie Marlene Bjørkli

Terje Tretroten

VEDTEKTER

FOR

A/S SANDAKERVEIEN 67

Sist endret i generalforsamling 09.05.2016

§ 1.

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

2.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

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

§ 4

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

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

§ 5

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

§6

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

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

§ 7

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

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

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

§8

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

§ 9

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

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

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

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

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

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

§ 1 0

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

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

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.

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

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

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

§11

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

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

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

4. mai 2017

HUSORDENSREGLEMENT

for A/S Sandakerveien 67

Hensikt

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Fremleie

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

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

3. Hensyn til andre

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

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

4. Bruk av leilighetene

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

5. Balkonger

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

6. Avfallshåndtering

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

7. Fellesarealer

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

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

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

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

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

8. Fellesvaskerier

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

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

8.3. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

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

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

9. Dyrehold

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

10. Parkering

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

10.2. Parkeringsplassen kan ikke overdras ved arv eller salg.

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

11. Overholdelse

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

Husordensreglene ble sist endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2017

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger. (bl. 6 utlatt ved beregn. saken)

N.D. Brannvesenet Bl.-Nr. 341/38 Oslo

Duplikat sendt Brandchefen.

Opmålingschefen
Mott. 4 MRS 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 67 Sandakerveien.

Innlevert 3. mars 1938. Attestert

Ferdig attestert 2.12.39

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. Gyrandsen

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

AEM/KO

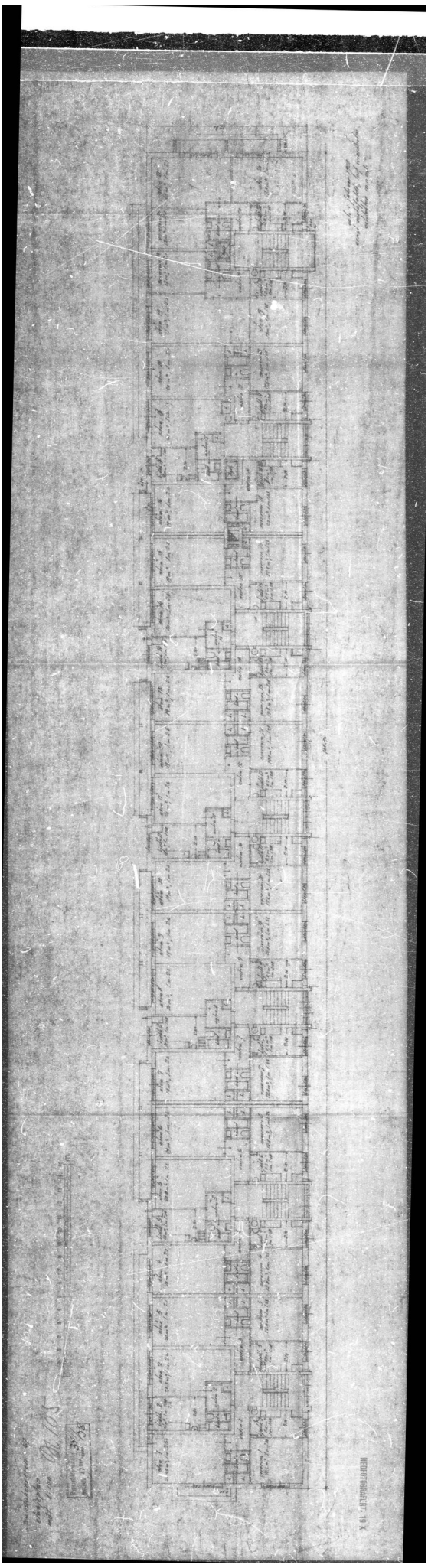
Sandakerveien 67, våningshus

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

Begjæring om opmåling av arealet er ennu ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen, den 7. mars 1938.

A. E. Syren



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

NVS Nofamo VVS v/Cato Bjerkan
Ringtunveien 5
1713 GRÅLUM

Dato: 27 APR. 2004

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.06.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535358
Deres ref: 9296635

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 349.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 224, bnr. 349.

GNR. 224 BNR. 349

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1938.

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

4195 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

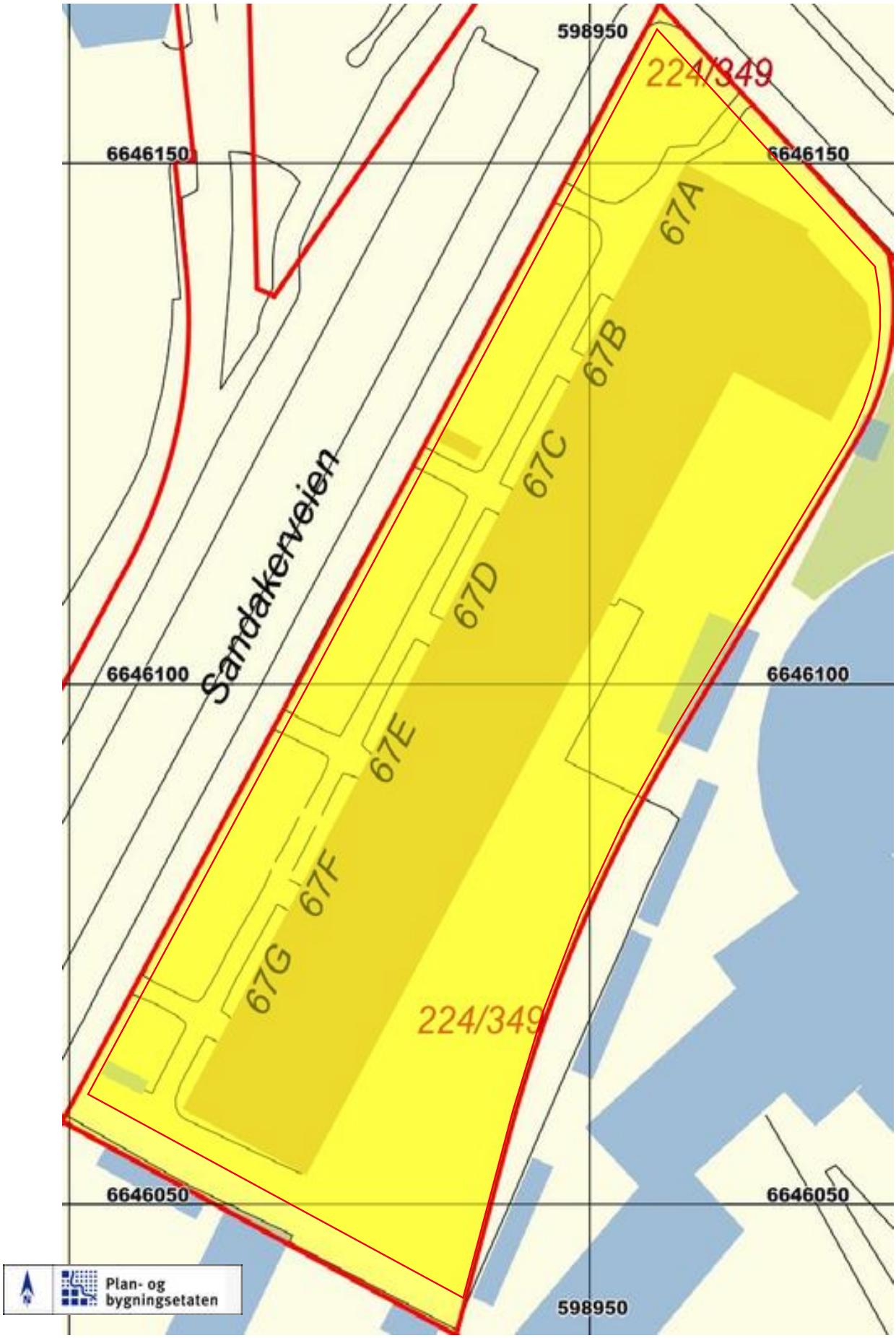
Kristin Tveit
Seksjonsleder

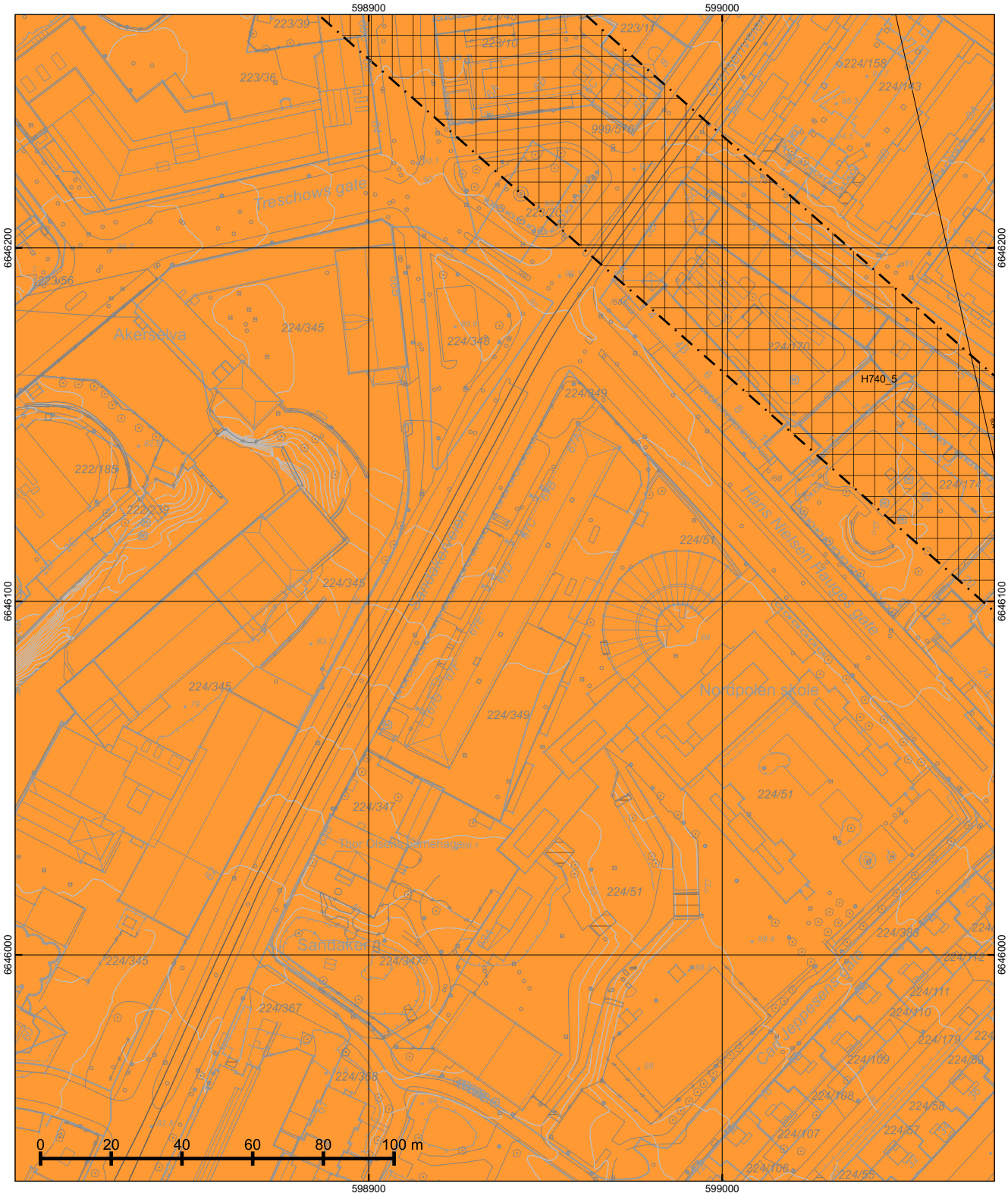
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


598950
224/349
6646150
6646150
67A
67B
67C
67D
67E
67F
67G
Sandakerveien
6646100
6646100
224/349
6646050
6646050
598950
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

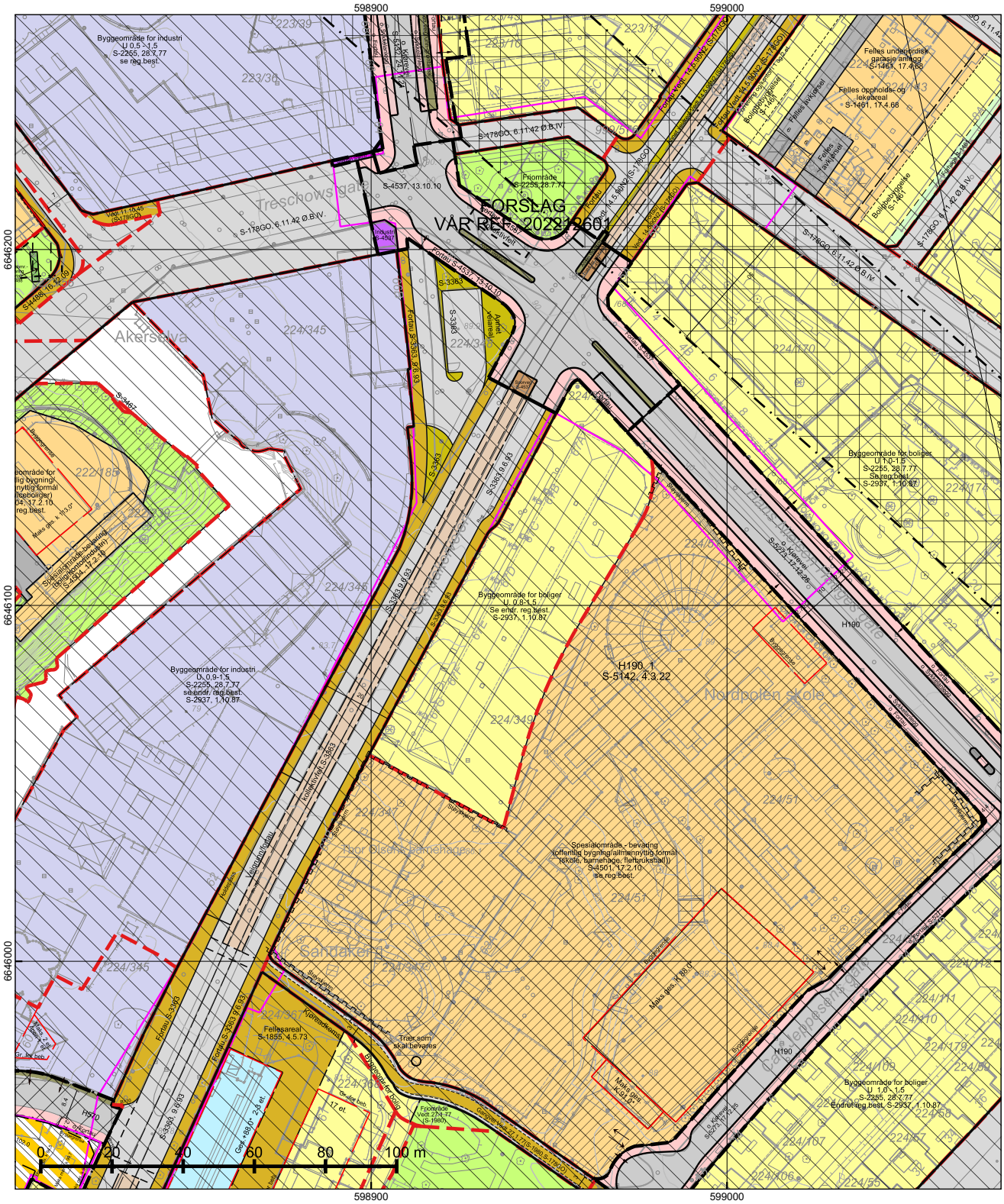
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159628/ 86535359
Adresse: Sandakerveien 67
Gnr/Bnr: 224/349

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

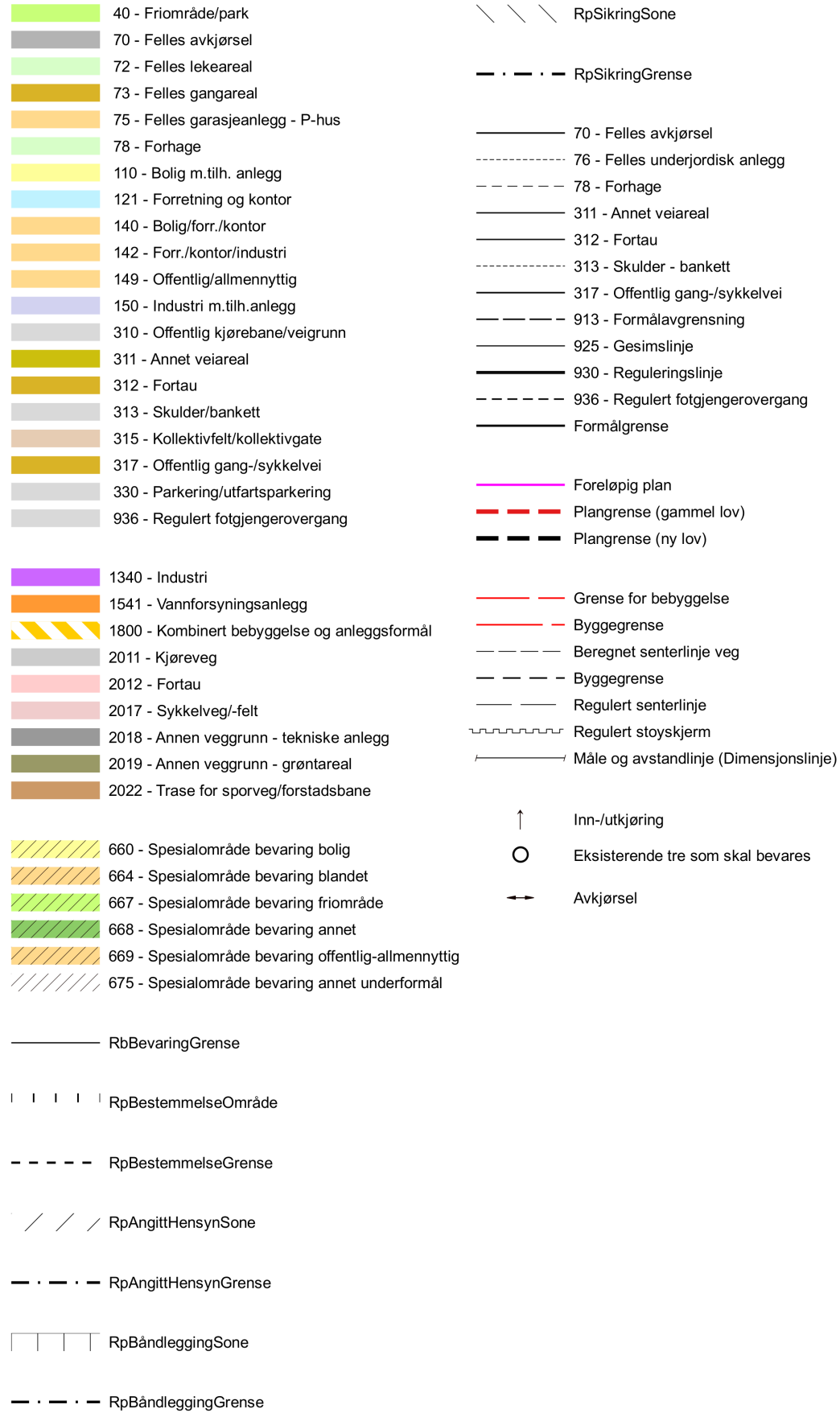
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

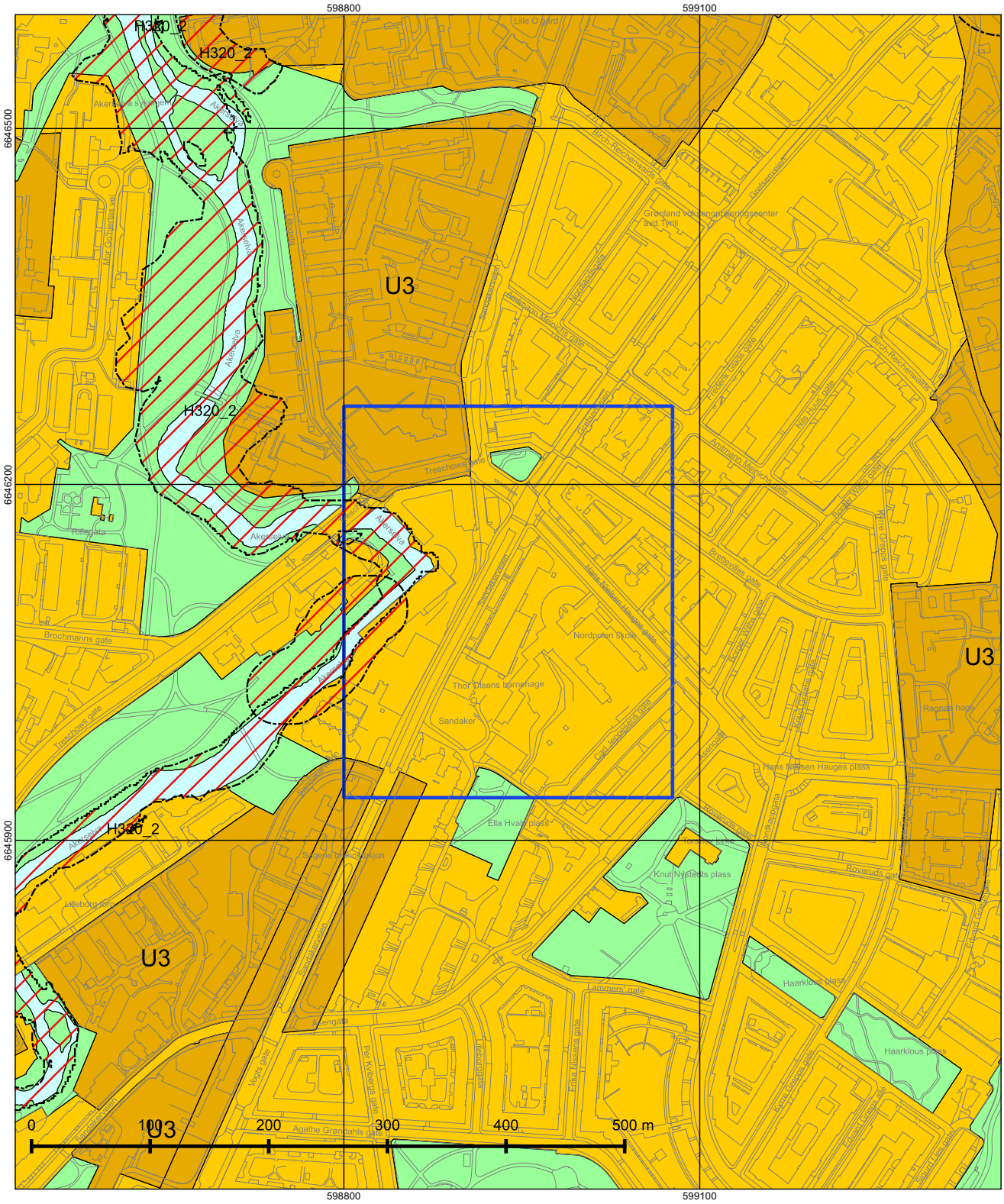
PlottID/Best.nr: 159628/ 86535359
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/349

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)




598800
599100
6646500
6646200
6645900
H320_2
U3
Akerselva
Brochmanns gate
Trefoldighetsgata
Rolfsbrua
Lilleborg
Sandaker
Nordpolen skole
Thon Olsens barnehage
Ella Hvalfs plass
Knut Nystedts plass
Hans Nielsen Hauges plass
Haarklous plass
Lannmers' gate
Rosenborggata
Rovsingsgata
Ragnar Hegh
Agathe Grønohls gate
Per Kvistgaards gate
Vodls gate
Sandakerveien
Birch-Reichenwalds gate
Frederik Glads gate
Nils Hansens gate
Ammann Mannichs gate
Bjørn Wiels plass
Kirsti Grieghs gate
Bellevilles gate
Roger Ulvins gate
Hans Nielsen Hauges gate
Carl Jacobsens gate
Kirkegata
Kjølbergveien
Geitmyrsveien
Grorud videregående skole
Grorud voksenopplæringssenter
Lille Grorud
Kirkeveien
Akersveien
Akersgata
Akersbakken
Akersvika
Akersvika
Akersvika

Tegnforklaring - kommuneplan

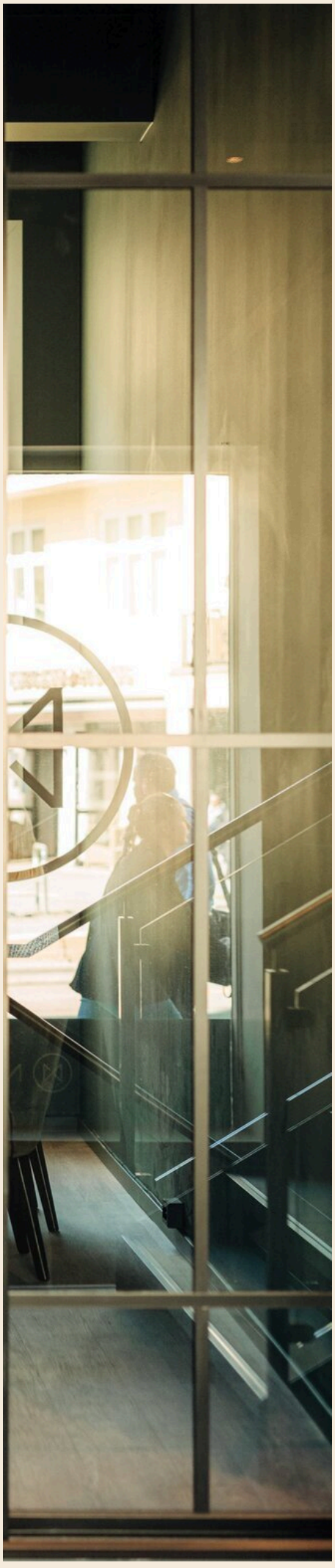


Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0204/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 67B 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 349 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566



Marte Natland Johansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
m.johansen@nordvikbolig.no
400 56 260

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