NORDVIK

Sandakerveien 74A

1 soverom | 32 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sandakerveien 74A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
101	Nabolagsprofil
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og gjennomgående 2R - Balkong på ca. 4 kvm - IN-ordning - Beliggenhet mot bakgård - Lave felleskost - Heis

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**109 410,-**
Totalpris	**4 443 324,-**
Fellesgjeld	**133 914,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 778,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Fredrik Hyldmo v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Sandakerveien 74A! En lekker og gjennomgående to-roms leilighet med luftig balkong på ca. 4 kvm. Leiligheten ligger i et bygg som ble rehabilitert og omgjort til leiligheter i 2008. Her får du en svært god planløsning med stort soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både sofaseksjon og spisebord. Leiligheten ligger rolig til mot bakgård, samtidig som du bor sentralt med svært gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

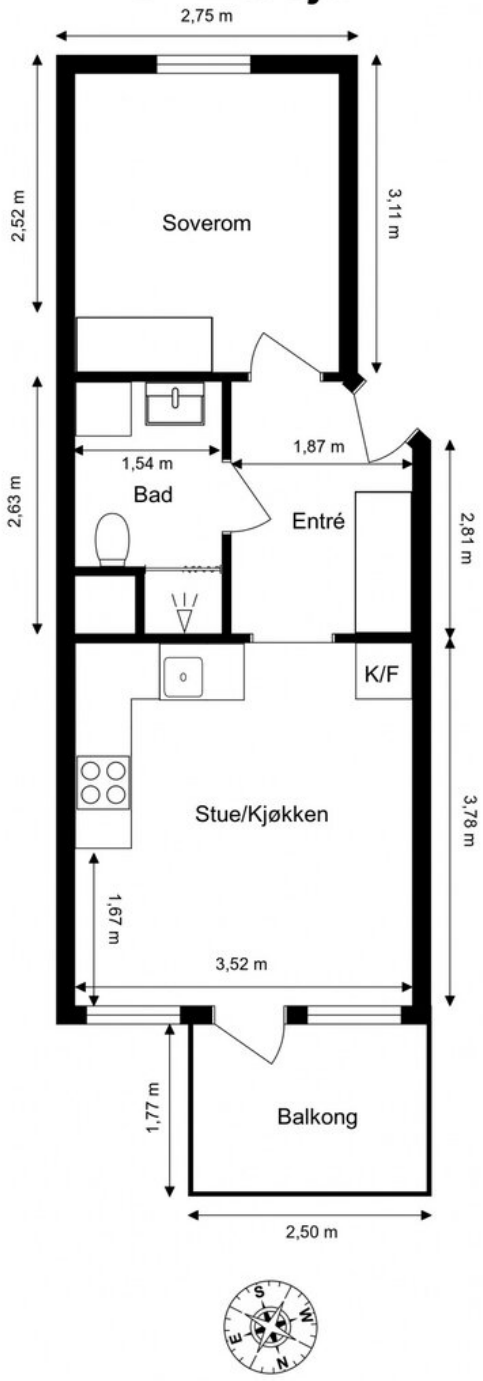
Kort om:
- Balkong på ca. 4 kvm
- IN-ordning, reduser felleskostnader til kr. 1 718
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Felles takterrasse
- Heis
- Mulighet for garasjeleie/kjøp*
- Bygg rehabilitert i 2008
- Svært gode kollektivforbindelser
- Nærhet til alt av fasiliteter

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Sandakerveien 74A 0484 OSLO 0301 OSLO

3. Etasje



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







































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
36-0247/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 42, snr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mathilde Hauger
Aud Camilla Hauger

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
133 914,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 333 914,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 320,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 410,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 410,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 443 324,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 456 324,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Stue/kjøkken, entré, bad, soverom
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde er målt til 2,50 m i stue/kjøkken.

Kjellerbod merket nr. 45 var ikke tilgjengelig ved befaringen og er derfor ikke besiktiget eller oppmålt av takstingeniøren. I tidligere boligsalgsrapport er boden opplyst oppmålt til ca. 5 m^2. Arealet er hentet fra tidligere rapport og er ikke kontrollmålt ved denne befaringen.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Entré:
Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til sko og yttertøy, samtidig som et stort garderobeskap sørger for rikelig med oppbevaringsplass. Herfra er det adkomst til alle rom i leiligheten.

Stue/kjøkken:
Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Den gode planløsningen gir enkelt plass til både sofaseksjon og spisebord. Fra stuen er det utgang til leilighetens flotte balkong på ca. 4,2 kvm, her er det god plass til en mindre sittegruppe eller kafésett.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, med nedfelt oppvaskkum i stål. Her er det god oppbevaringsplass i over- og underskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilatoren er med kullfilter.

Soverom:
Soverommet er malt i en behagelig grønnfarge som skaper en lun atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og et stort garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet vender mot indre gårdsrom.

Bad:
Lyst og pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er av god størrelse og er innredet med servant og tilhørende speil, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Bod:
Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Innvendige overflater:
Gulv - Parkett og flis med varmekabler på bad.
Etasjeskiller av betong.
Vegger - Malte plater.
Tak - Malte flater. Takhøyden er målt til ca. 2,5 m i stue/kjøkken.

Standard
TG2
Overflater - gulv
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert bom under enkelte veggfliser samt riss og sprekker i enkelte flisfuger. Dør, karm og trelister i våtsonen er ikke fuktbestandige.
Konsekvens/tiltak: Treverket bør beskyttes mot vannpåvirkning og behandles med egnet våtromsmaling. Fliser og fuger bør følges opp og utbedres ved videre utvikling. Etter befaringen har eier opplyst at silikonfuger er fornyet, og at to MDF-lister er erstattet med trelister som er fuget mot gulvet. Arbeidene er dokumentert med ettersendte bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert lokalt motfall ved toalettet. Eventuelt lekkasjevann fra dette området har ikke naturlig avrenning til sluket. Det er også registrert bom under enkelte gulvfliser.
Konsekvens/tiltak: Ved lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner. Området bør holdes under observasjon. Fallforholdene bør utbedres ved rehabilitering av badet. Fliser med bom bør følges opp og utbedres dersom det oppstår sprekker eller bevegelse.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vanntett sjikt har nådd en alder på 18 år. Da membrantypen er ukjent, vurderes fremtidig tettefunksjon som usikker. Det er ikke påvist synlige tegn til utettheter ved sluket.
Konsekvens/tiltak: Sluk, fuger og overganger bør følges opp jevnlig. Oppgradering må påregnes som følge av videre aldring eller dersom det oppstår tegn til svikt.

Innvendige vannledninger
Det ble ikke påvist lekkasjeavledning til sluk eller automatisk lekkasjestopper ved rørfordeleren.
Konsekvens/tiltak: Ved lekkasje kan vann bli liggende skjult over himlingen før det oppdages, med risiko for følgeskader. Det anbefales å etablere lekkasjeavledning til sluk eller automatisk lekkasjestopper.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Parkering
Sameiet har garasje i kjeller, hvor det tidvis er mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass. Eiere av seksjoner i sameiet får også utdelt parkeringsbevis som kan benyttes på barnehagens parkeringsplass utenfor deres åpningstid (kl. 17.00–07.00). Parkering på barnehagens parkeringsplasser er begrenset til to ganger i måneden inntil 24 timer.

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/.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Malt vegger på soverom i "forest green"
- Malt garderobeskap i "dempet sort"

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mindre svarte flekker i hjørne dusj, ikke større mengde enn det som typisk er normalt

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Utleier har beskrevet tidvis noe kloakklukt fra dusjen. Ikke merket dette selv. Ifølge sameiet er det ingen feil tilstede.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Ringeklokke som henger på veggen i leiligheten er ikke lengre i bruk. Blir nå brukt app.

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: Har vært anleggsarbeid på Sandakerveien, ferdigstilles denne sommeren.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Bygningen ble opprinnelig oppført i 1973 og ombygget til leiligheter i 2008. Leiligheten har malte vinduer med 2 lags glass og brann og lydklassifisert entrédør. Fra leiligheten er det adkomst til en nordvendt balkong på ca. 4,22 m2. Balkongen er utført som stålkonstruksjon med platedekke og rekkverk av stål og glass. Sameiet har også felles takterrasse.

Utvendig:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags glass.
_____

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.

Ytterdører: Det er en brann- og lydklassifisert entrédør B30/35dB og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Nordvendt balkong på ca. 4,22 m². Balkongen er utført som stålkonstruksjon med platedekke. Rekkverket er utført i stål med glassfelt og har en høyde på ca. 110 cm. Dekket var tildekket med teppe, og kontrollen av overflatene var derfor begrenset.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: 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:

Entre
Ca 5mm fra hjørne til hjørne.
Ca 5mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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
Boligen varmes opp med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 778,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/TV, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Felleskostnader: kr 1.398,-
Bredbånd: kr 320,-
Kapitalkostnader: kr 1.060,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 955 330,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 821 320,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sandakerveien 74, orgnr. 992763957

Om sameiet
Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen er barnehage, mens den andre er parkeringsplasser i garasjeanlegg. Sameiet Sandakerveien 74 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 763 957 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og har som formål å forvalte og drifte eiendommen i samsvar med lovverket og til beste for seksjonseierne.

Styret skriver i mail 9. august 2026 at det per nå ikke er planlagt noen økning i fellesgjeld eller felleskostnader.

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/sandakerveien74/oppslagstavle

STYRETS ARBEID I 2025:
- Fullført overgang til ny forretningsfører, Solibo AS.
- Tatt i bruk Solibos styreportal for effektiv kommunikasjon og bedre samhandling.
- Gjennomgang av leverandører og avtaler (pågående).
- Arrangert dugnad (vår) og leid container (vår/høst).
- Tettere oppfølging av oppbevaring på fellesarealer, og fjerning av hensatte ting.
- Vask av murfasaden på B-blokka.
- Sørget for garasjevask og planlagt oppmerking av plassene.
- Administrert gjesteparkeringskort, tilganger til ladestasjoner og garasjeport, samt Defigo.
- Sørget for oppfølging av diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 133 914,-pr. 01.07.2026

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.79.97439
Nominell rente (flyt): 6,95 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.2026: 29 302 142 kr
Andel av saldo kr 133 914
IN-ordning: Ja

Det er ikke opplyst om sameiet har sikringsordning for fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 388,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 2 711 719,-. Budsjett for 2026 er ikke lagt frem.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79027338

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 878 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til

fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for industribygg datert 1975. Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til leiligheter og barnehage, datert 2022.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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

Pågående byggesaker:
Sandakerveien 76 A - montering av basestasjon med antenner
Saksnummer: 2026/07708 - Byggesak
Mottatt sak: 01.07.2026
Status: Under behandling

Sandakerveien 78 - bruksendring til treningssenter 2. og 3.etasje
Saksnummer: 2025/08115 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Grefsenveien 6 A - Forespørsel om mulig ulovlig luftekanal - Mega Sushi
Saksnummer: 2025/06188 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Grefsenveien 10 B - bruksendring fra stall til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/13800 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

Sandakerveien 59 - forhåndskonferanse - Påbygg
Saksnummer: 2026/07523 - Byggesak
Mottatt sak: 26.06.2026
Status: Under behandling
Tiltaket gjelder eiendommen Sandakerveien 59 (gnr./bnr. 224/367), hvor Sandaker Senter er lokalisert. Prosjektet omfatter et nytt bygg som viderefører eksisterende bebyggelse på tomtens nordlige restareal. Området er i dag preget av spor etter en tidligere uteservering, samt arealer for kjøring, varelevering og renovasjon. Nødvendige drifts- og logistikkfunksjoner videreføres i en mer arealeffektiv løsning. Forslaget består av en vinkelbygning med fire etasjer over en utadrettet førsteetasje. Samlet bruksareal (BRA) er ca. 1 500 m², hvorav rundt 1 200 m² avsettes til om lag 20 boliger. I første etasje etableres næringsarealer mot gangforbindelser og byrom for å skape aktivitet og styrke områdets urbane kvaliteter.

Pågående plansaker:
Detaljregulering - Sandakerveien 78 (endring av S-5154)
Saksnummer: 2025/23423 - Plansak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling

Gjennomføring av planendringen vil bidra med ca 25 flere boliger (fra tidligere 69 i plan det søkes om endring fra til ca 94 i endringsforslag) som følger gjeldende føringer for parkering, leilighetsfordeling, støy og blågrønn faktor. Planendringen viderefører utadrettete førsteetasjer mot Sandakerveien og reduserer kjellerareal under gårdsrom betraktelig.

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

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

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

Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer: 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.

Detaljregulering , Sandakerveien 56
Saksnummer: 2025/06933 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. PBE sitt alternativ som innebar barnehage og ingen ny bebyggelse innenfor felt C ble vedtatt. Kommunen har senere frasagt seg muligheten til å erverve bygget til barnehage. I brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (OVK) til Oslobygg KF (OBF) datert 03.08.2022(sak.nr. 20/946 – 78) er det gitt en endelig vurdering hvor OVK uttaler «..(har) besluttet at vi ikke ønsker å gå videre med prosess for å erverve Laboremus-bygget». Videre uttales det at «OVK vil være behjelpelige ved behov for uttalelse til Plan- og bygningsetaten i sammenheng med en eventuell omregulering.» På denne bakgrunn har det blitt aktuelt å fremme et forslag med boliger innenfor felt C. Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer.

Detaljregulering - Sandakerveien 58 B-C
Saksnummer: 2026/04579 - Plansak
Mottatt sak: 23.04.2026
Status: Under behandling
Hensikten med planinitiativet er å endre gjeldende reguleringsplan for å ivareta planlagt avfallshus og tilpasse leilighetsfordeling til gjeldende leilighetsnorm. Alle øvrige forhold i S-5255 skal videreføres. Endringen innebærer en justering av plankartet og bestemmelsene. Planendringen vil gjøre det mulig å bygge noen flere mindre leiligheter.

Detaljregulering - Vitaminveien med deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei, Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning.

Reguleringsplan:
S-5142
Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett
Saksnummer: 201915152 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.09.2019, Avsluttet: 20.03.2026

Status: Saken er avsluttet
Hensikten med tiltaket som foreslås er å bidra til å sikre Oslo kommune en mer robust vannforsyning. Planforslaget omfatter tunnel fra Sagene til Disen og videre østover til Trosterud, og tunnel fra det eksisterende vannbehandlingsanlegget på Oset til Disen. De nye tunnelene skal kobles til eksisterende vannforsyningsnett på Bjølsen, Disen og Trosterud. Det skal etableres nye høyde- /beredskapsbassenger i berg med en rømningsvei ved Haugerud, og en rømningsvei på Stubberud. I tillegg skal det etableres en permanent atkomstvei på Trosterud samt nødvendige rigg- og anleggsområder i alle dagsonene, samt på Stubberud og Haugerud, inkludert midlertidige atkomstveier.
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201915152&rplan=1

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/223/42/45:
04.11.1948 - Dokumentnr: 512308 - Bestemmelse om bebyggelse
ang fundamentering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

18.07.2026 - Dokumentnr: 827474 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.2008 - Dokumentnr: 268227 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 32/9156

05.03.2009 - Dokumentnr: 159551 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 32/9192
Inkurie

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
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. 9 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 10. august 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 74A , 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 42, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1590 **Eiendomsverdi ref nr:** VG1604

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

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 2-roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis.

Det medfølger en kjellerbod merket nr. 45. Boden var ikke tilgjengelig ved befaringen og er derfor ikke besiktiget eller oppmålt. I tidligere boligsalgsrapport er boden opplyst oppmålt til ca. 5 m².

Leiligheten har et bruksareal på totalt 32 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Bygningen ble ombygget til leiligheter i 2008. Leiligheten har en nordvendt balkong på ca. 4,22 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje hensyntatt alder. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1973 og ombygget til leiligheter i 2008. Leiligheten har malte vinduer med 2 lags glass og brann og lydklassifisert entrédør. Fra leiligheten er det adkomst til en nordvendt balkong på ca. 4,22 m². Balkongen er utført som stålkonstruksjon med platedekke og rekkverk av stål og glass. Sameiet har også felles takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater består av parkett. Veggene har malte plater, og himlingene har malte, glatte flater. Etasjeskillet er utført med betongdekke. Leiligheten har malte, glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst etablert i 2008. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har stålsluk og mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stuen. Innredningen har glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og benkbereder. Kjøkkenventilatoren har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør i rør system. Avløpsrørene er av PP plast. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduene og mekanisk avtrekk fra badet. Varmtvann leveres fra en tank på ca. 116 liter. Det elektriske anlegget er opplyst installert i forbindelse med ombyggingen i 2008.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

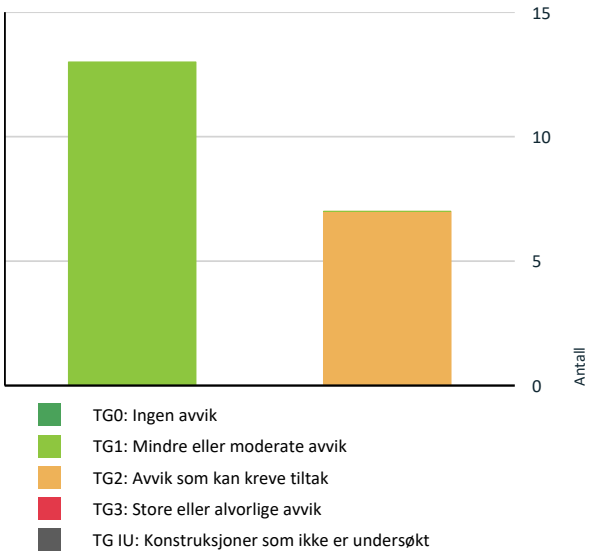
Lovlighet Gå til side

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

———

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: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør B30/35dB og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvendt balkong på ca. 4,22 m². Balkongen er utført som stålkonstruksjon med platedekke. Rekkverket er utført i stål med glassfelt og har en høyde på ca. 110 cm. Dekket var tildekket med teppe, og kontrollen av overflatene var derfor begrenset.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

_____

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.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.






TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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:

Entre
Ca 5mm fra hjørne til hjørne.
Ca 5mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 14 mm fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører.







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Egenerklæringen opplyser at leilighetene ble etablert i 2008, og at det ikke senere er utført arbeid på badet. Himlingen ble malt i 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Bygningen er registrert som tatt i bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom under enkelte veggfliser samt riss og sprekker i enkelte flisfuger. Dør, karm og trelister i våtsonen er ikke fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

• Treverket bør beskyttes mot vannpåvirkning og behandles med egnet våtromsmaling. Fliser og fuger bør følges opp og utbedres ved videre utvikling.

Etter befaringen har eier opplyst at silikonfuger er fornyet, og at to MDF-lister er erstattet med trelister som er fuget mot gulvet. Arbeidene er dokumentert med ettersendte bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra topp flis ved terskel til flis ved senter sluk er målt til ca. 27 mm. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 14–18 mm over 54–72 cm. På én og to meters avstand er høydeforskjellen til sluket målt til henholdsvis ca. 24 og 46 mm.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokalt motfall ved toalettet. Eventuelt lekkasjevann fra dette området har ikke naturlig avrenning til sluket. Det er også registrert bom under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner. Området bør holdes under observasjon. Fallforholdene bør utbedres ved rehabilitering av badet. Fliser med bom bør følges opp og utbedres dersom det oppstår sprekker eller bevegelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er fra 2008. Vanntett sjikt er skjult, og type og utførelse er ikke dokumentert. Rommet har nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved terskel er målt til ca. 33 mm. Synlig topp membran ved terskel er ikke tilgjengelig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt har nådd en alder på 18 år. Da membrantypen er ukjent, vurderes fremtidig tettefunksjon som usikker. Det er ikke påvist synlige tegn til utettheter ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Sluk, fuger og overganger bør følges opp jevnlig. Oppgradering må påregnes som følge av videre aldring eller dersom det oppstår tegn til svikt.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Det er registrert noe oppsvelling og oppsmuldring i baderomsmøbelet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført under kjøkkenvask, bak sokkellisten mot dusjsonen. Det ble målt 38,8 % RF ved 24,2 °C.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Fordeleren er plassert over nedforet himling og er tilgjengelig via takluke.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke påvist lekkasjeavledning til sluk eller automatisk lekkasjestopper ved rørfordeleren.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje kan vann bli liggende skjult over himlingen før det oppdages, med risiko for følgeskader. Det anbefales å etablere lekkasjeavledning til sluk eller automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Eier opplyser at leietaker tidvis har registrert kloakklukt fra dusjen. Eier har ikke selv registrert forholdet, og sameiet har opplyst at det ikke foreligger kjent feil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra badet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 116 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble opplyst å være installert i 2008 ved en større rehabilitering.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier har etter befaringen opplyst at brannslangen er funksjonsprøvd og kontrollert uten registrerte skader eller lekkasjer. Kontrollen er dokumentert med ettersendte bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.

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

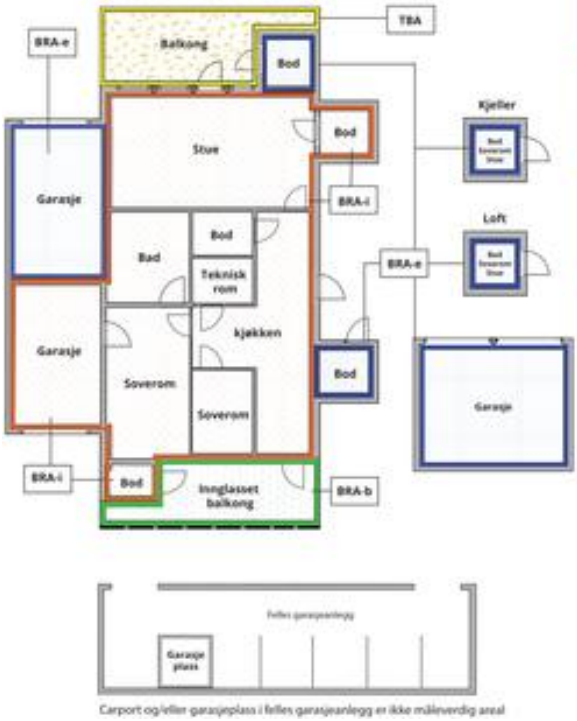
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	32			32	4
Kjeller		5		5	
SUM	**32**	**5**			**4**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,50 m i stue/kjøkken

Kjellerbod merket nr. 45 var ikke tilgjengelig ved befaringen og er derfor ikke besiktiget eller oppmålt av takstingeniøren. I tidligere boligsalgsrapport er boden opplyst oppmålt til ca. 5 m². Arealet er hentet fra tidligere rapport og er ikke kontrollmålt ved denne befaringen.

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
20.7.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Mathilde Hauger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	42		45	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 74A

Hjemmelshaver
Hauger Aud Camilla, Hauger Mathilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandaker i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og næringsbygg. Det er kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder. Leiligheten ligger skjermet mot indre gårdsrom.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Sandakerveien. Leiligheten har adkomst gjennom felles inngangsparti med trapp og heis.

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 ligger på eiet tomt på ca. 5 878 m². Tomten disponeres som fellesareal for sameiet. Opplysningen om tomteareal er hentet fra tidligere salgsopplysninger, da matrikkeluttrekket ikke oppgir tomteareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

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 målereglene 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

Mathilde Hauger	9578-5995-4-3376475	2026-07-16 21:39:26
Aud Camilla Hauger	9578-5995-4-442336	2026-07-16 22:00:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. juli 2026

Oppdragsnummer
36-0247/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Mathilde Hauger, Aud Camilla Hauger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79027338
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Kun vedlikeholdsarbeid

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden total ombygning i 2008, da leilighetene ble laget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles

---

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: Mindre svarte flekker i hjørne dusj, ikke større mengde enn det som typisk er normalt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utleier har beskrevet tidvis noe kloakklukt fra dusjen. Ikke merket dette selv. Ifølge sameiet er det ingen feil tilstede.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ringeklokke som henger på veggen i leiligheten er ikke lengre i bruk. Blir nå brukt app.

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

Eventuell kommentar: Ikke siden jeg overtok. Se evnt fra forrige salg, Nordvik bør ha den.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan sjekke boligmappa innen befaring

---

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: Har vært anleggsarbeid på Sandakerveien, ferdigstilles denne sommeren.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0247/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aud Camilla Hauger	**2026-07-16**	**Mathilde Hauger**	**2026-07-16**

Identifikasjon

Aud Camilla Hauger

Identifikasjon

Mathilde Hauger

Signicat

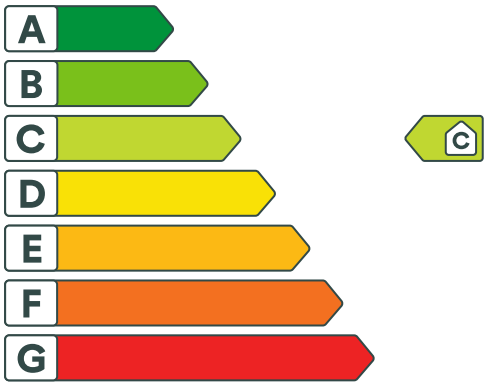
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323071**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80752776**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **45**	Bruksenhetsnummer **H0312**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **135,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **135,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 341 kWh**



Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Detaljering

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

Nordvik Bislett
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Sandakerveien 74**

Megleropplysninger 27.07.2026
Vi viser til forespørsel av 24.07.2026

Boligselskap:	Sameiet Sandakerveien 74
Organisasjonsnr:	992 763 957
Gnr./bnr:	223 / 42
Eier(e):	Mathilde Hauger / Roar Hauger
Seksjons-/andelsnr:	45
Adresse:	Sandakerveien 74A, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.97439
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.07.2026:	kr 29 302 142
Andel av saldo	kr 133 914
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.398,- pr. md.
Bredbånd	kr 320,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.060,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.778,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 388	kr 135 948

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakerveien 74
2. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 74

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 02.06.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Barnehagen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Signe Kruger Christiansen	På valg:	2026
Styremedlem	Joakim Vikanes	På valg:	2027
Styremedlem	Håvard Gram	På valg:	2027
Styremedlem	Siv Bækkelund	På valg:	2026
Styremedlem	Ingvil Louise Nürnberg	På valg:	2026
Varamedlem	Leif Tore Rytterbakken	På valg:	2027
Varamedlem	Anne Kjersti Grande	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/sandakerveien74

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forretningsfører er Solibo AS (fra 1. april 2025), og vår kontaktperson hos Solibo er Aleksander Nessa.

Revisor

Navn: LARS HARALD BRINCHMANN

Sameiet

Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet Sandakerveien 74 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 763 957 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og har som formål å forvalte og drifte eiendommen i samsvar med lovverket og til beste for seksjonseierne.

Fra årsmøtet 2025 og frem til årsmøtet 2026 har 11 seksjoner skiftet eier.

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 79027338

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

- Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets årsrapport for 2025

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

- Fullført overgang til ny forretningsfører, Solibo AS.
- Tatt i bruk Solibos styreportal for effektiv kommunikasjon og bedre samhandling.
- Gjennomgang av leverandører og avtaler (pågående).
- Arrangert dugnad (vår) og leid container (vår/høst).
- Tettere oppfølging av oppbevaring på fellesarealer, og fjerning av hensatte ting.
- Vask av murfasaden på B-blokka.
- Sørget for garasjevask og planlagt oppmerking av plassene.
- Administrert gjesteparkeringskort, tilganger til ladestasjoner og garasjeport, samt Defigo.
- Sørget for oppfølging av diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Kontinuerlig dialog med vaktmester, beboere og eiere,
samt med forsikringsselskap og leverandører, om tema som:

- Forsikringssaker (inkl. lekkasjer, byggefeil, glasskade)
- Naboskap (inkl. hasj, røyking, søppel, bråk)
- Behov for lyspære, dørpumpe, lås, befaringer
- Fakturering av fellesutgifter og tillegg

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Sandakerveien 74

Orgnr: 992 763 957

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 419 817**	**885 973**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	2 711 719	8 661 667
Opptak av lån	0	40 497 500
Avdrag lån	2 185 515	48 625 325
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**526 204**	**533 843**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 946 021**	**1 419 817**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 116 120	1 773 089
Kortsiktig gjeld	170 100	353 272
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 946 021**	**1 419 817**

✔ Signert 10-05-2026 13:24:41 UTC Oneflow ID 14400771 Side 1 / 9

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 688 708	3 974 604	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 445 668	11 957 285	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 134 376**	**15 931 889**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	31 951	31 951	0	0
Styrehonorar	5	226 602	226 600	0	0
Forsikring		488 702	440 190	0	0
Forretningsførsel	6	176 300	0	0	0
Revisjon		24 500	0	0	0
Kommunale avgifter		806 525	989 713	0	0
Eiendomsskatt		2 595	0	0	0
Energi/fyring		295 492	0	0	0
Kabel-TV/internett		445 272	520 633	0	0
Vedlikehold	7	577 647	859 267	0	0
Vaktmestertjenester	8	329 760	297 361	0	0
Renhold	9	422 671	0	0	0
Andre driftskostnader	10	486 937	1 209 680	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 314 954**	**4 575 395**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**4 819 421**	**11 356 494**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		31 820	45 328	0	0
Finanskostnader		2 139 522	2 740 155	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**2 107 702**	**2 694 827**	**0**	**0**
Resultat		**2 711 719**	**8 661 667**	**0**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	2 711 719	8 661 667		
SUM DISPONERING		**2 711 719**	**8 661 667**		

✔ Signert 10-05-2026 13:24:41 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 452	8 796
Forskuddsbetalte kostnader	12	795 402	211 739
Andre kortsiktige fordringer		102 923	107 151
Bankinnskudd		1 189 344	1 445 403
SUM OMLØPSMIDLER		**2 116 120**	**1 773 089**
SUM EIENDELER		**2 116 120**	**1 773 089**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	-28 187 853	-30 899 572
SUM EGENKAPITAL		**-28 187 853**	**-30 899 572**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	30 133 874	32 319 388
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 133 874**	**32 319 388**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd fra kunder		0	61 765
Leverandørgjeld		5 024	101 256
Annen kortsiktig gjeld	14	165 076	190 252
SUM KORTSIKTIG GJELD		**170 100**	**353 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 116 120**	**1 773 089**

✔ Signert 10-05-2026 13:24:41 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 10-05-2026 13:24:41 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	4 089 993
Kabel-TV/Internett	421 344
Kapitalkostnader	2 987 796
Garasjer	17 136
Fellesutgifter barnehave	172 439
Sum innkrevde felleskostnader	**7 688 708**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	46 782
Lokale-/lagerleie	50 241
Innbetaling på IN-avtale	1 348 645
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 445 668**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 31 951.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 226 602.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.04.2025 - 31.12.2025	126 750
Forretningsførsel fra 01.01.2025 - 31.03.2025	49 550
Sum forretningsførsel	**176 300**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold VVS	72 881
Vedlikehold elektro	110 171
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	79 417
Drift/vedlikehold heis	166 299
Vedlikehold brannsikring	33 609
Vedlikehold parkering/garasje	84 071
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	9 517
Dører og porter	21 683
Sum vedlikehold	**577 647**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	328 808
Vaktmestertjenester tillegg	952
Sum vaktmestertjenester	**329 760**

NOTE 9 - RENHOLD	
Mattleie	17 759
Renhold	404 912
Sum renhold	**422 671**

✔ Signert 10-05-2026 13:24:41 UTC

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	5 409
Containerleie	16 346
Snøbrøyting/gressklipping	131 355
Leie datasystemer	5 738
Verktøy og redskap	-8 210
Lyspærer og sikringer	3 882
Nøkler og låser	21 880
Navnskilt og postkasser	1 031
Kostnader dugnad	1 783
Vakthold	190 625
Annen fremmed tjeneste	102 117
Kontingenter	3 200
Styremøter	396
Bank- og andre transaksjonskostnader	11 286
Annen kostnad	100
Sum andre driftskostnader	**486 937**

NOTE 11 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1	-30 899 572
Overført til/fra egenkapital	0
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	2 711 719
Udekket tap 31.12	**-28 187 853**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativt. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	466 208
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	124 847
Andre forskuddsbetalte kostnader	204 347
Sum forskuddsbetalte kostnader	**795 402**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636 79 97439
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2044
Rentesats (nominell)	6,45 %
Opprinnelig lånebeløp	**40 505 000**
Lånesaldo 01.01	32 319 388
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	2 185 515
Lånesaldo 31.12	**30 133 874**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	165 076
Sum annen kortsiktig gjeld	**165 076**

✔ Signert 10-05-2026 13:24:41 UTC

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 226.602,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Signe Kruger Christiansen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer
Siv Bækkelund stiller til valg som styremedlem for 2 år
Ingvil Louise Nürnberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer
Anne Kjersti Grande stiller til valg som varamedlem for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Sandakerveien 74

Møtedato:	tirsdag, 2. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Barnehagen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Aleksander Nessa fra Solibo foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Aleksander Nessa fra Solibo foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Fredrik Magnussen Hanserud foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
16 velg type eier
1 fullmakter
Totalt 17 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 226.602,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Signe Kruger Christiansen ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Siv Bækkelund ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Ingvil Louise Nürnberg ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Fredrik Magnussen Hanserud ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Signe Kruger Christiansen	På valg: 2028
Styremedlem:	Joakim Vikanes	På valg: 2027
Styremedlem:	Håvard Gram	På valg: 2027
Styremedlem:	Siv Bækkelund	På valg: 2028
Styremedlem:	Ingvil Louise Nürnberg	På valg: 2028
Varamedlem:	Leif Tore Rytterbakken	På valg: 2027
Varamedlem:	Fredrik Magnussen Hanserud	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Aleksander Nessa

Protokollvitne:

Fredrik Magnussen Hanserud

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

03-06-2026 07:13:17 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Aleksander Nygård Nessa
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-4052039
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-11-26

Aleksander Nessa
aleksander@solibo.no

Leveransekanal: E-post

FREDRIK MAGNUSSEN HANSERUD Norge

Signert med Norsk BankID

10-06-2026 22:07:19 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Fredrik M Hanserud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-2797502
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1992-12-01

Fredrik Magnussen Hanserud
fredrik.hanserud@gmail.com

Leveransekanal: E-post

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

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

§ 3
Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

§ 3 Innbruddssikkerhet

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

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

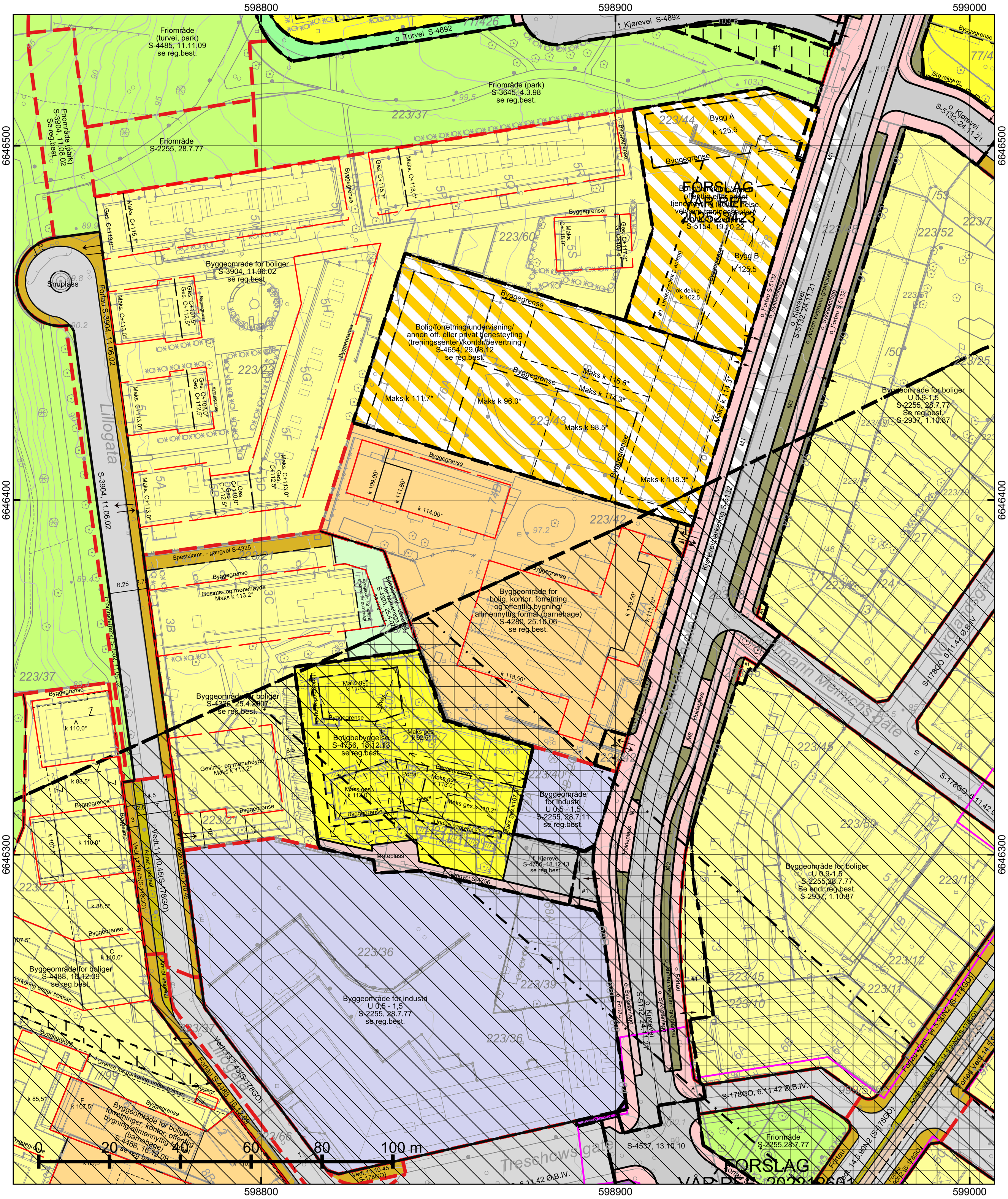
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232937/ 86536741
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 74A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/42

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: 24.07.2026

Bruker: mbo

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232937/ 86536741

Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP

Adresse: SANDAKERVEIEN 74A

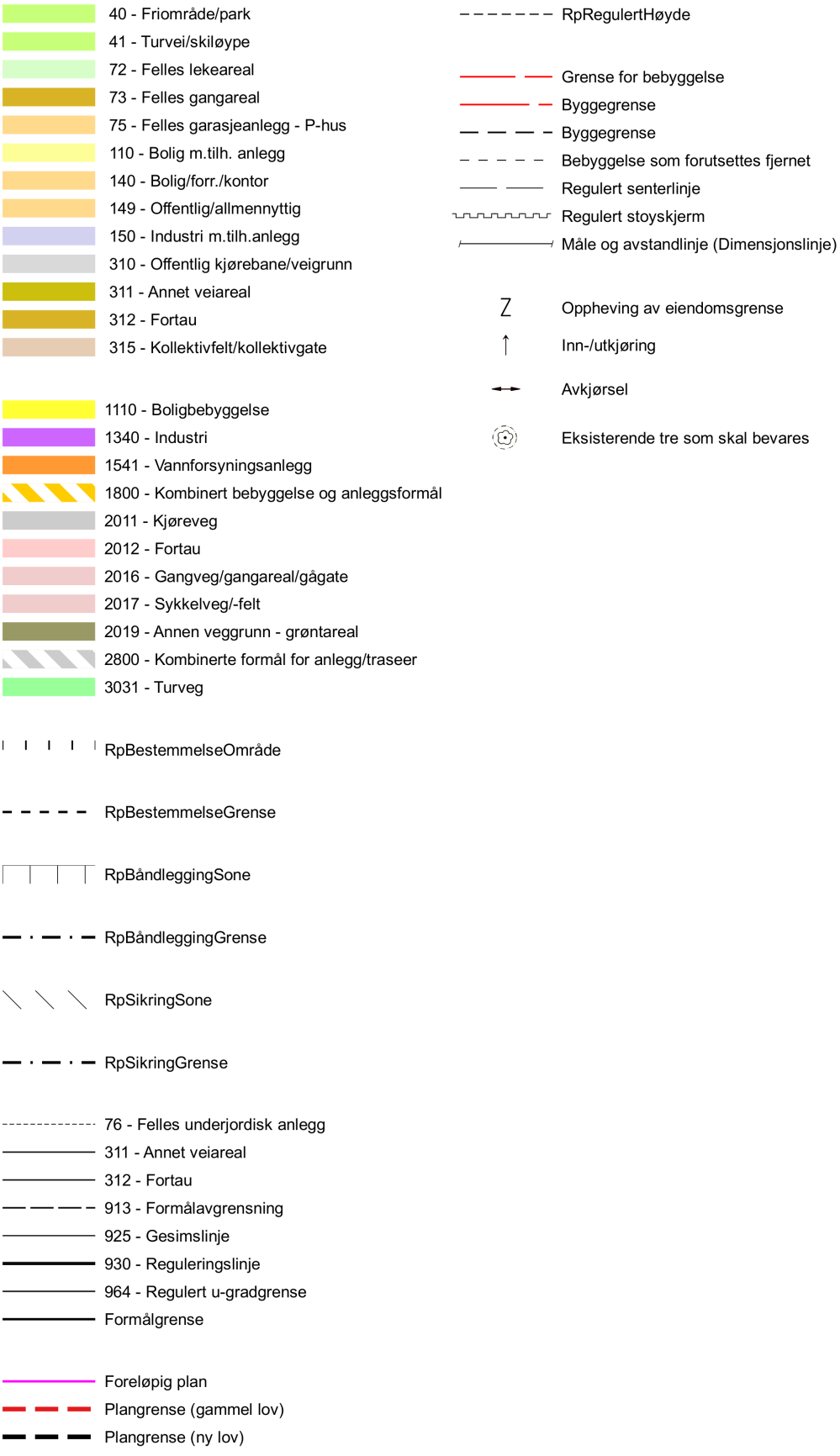
Kommentar:

Gnr/Bnr: 223/42

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

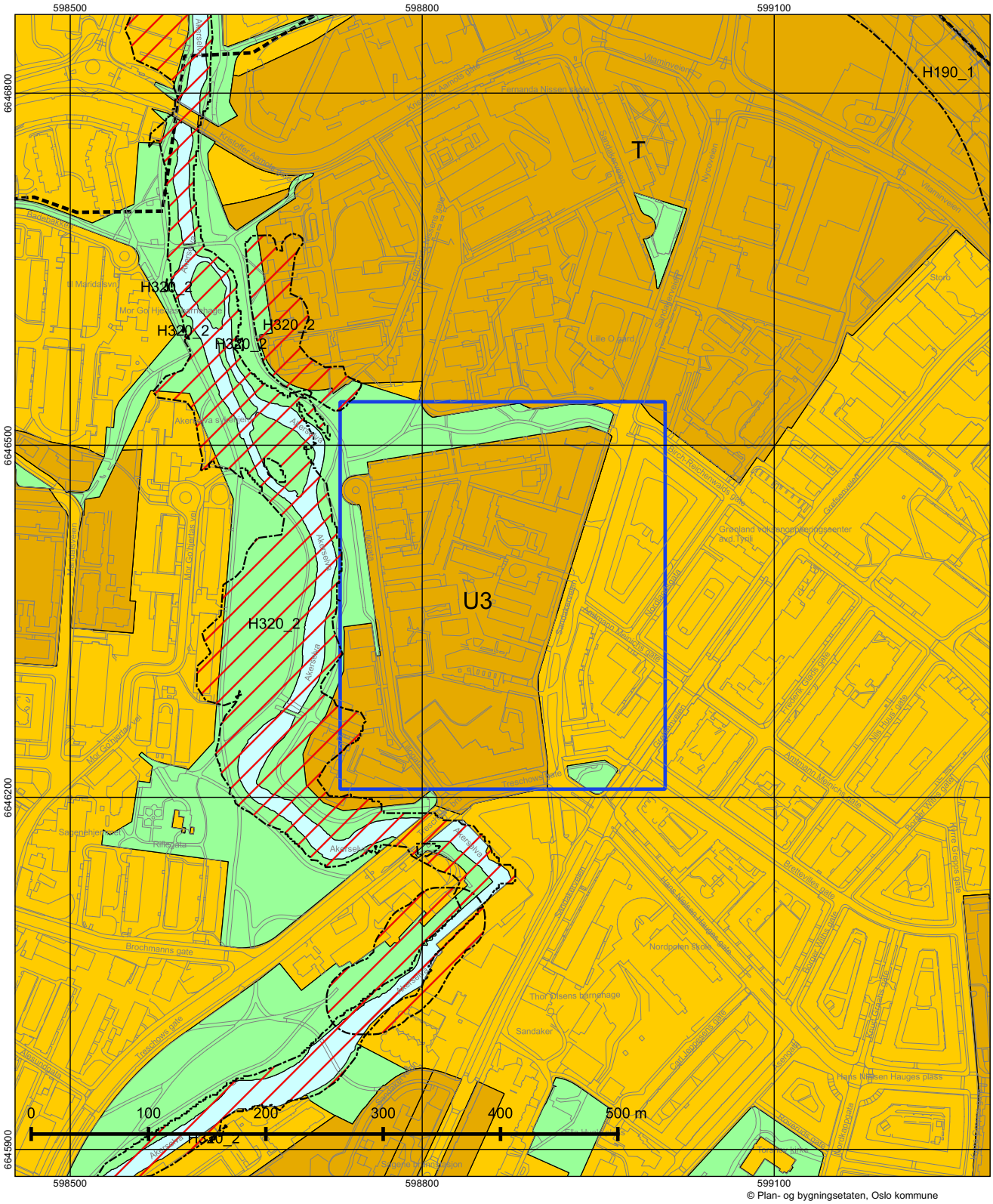
Dato: 24.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232937/ 86536741
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 74A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/42

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232937/86536741
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2[illegible] * OSLO 1

GH/AS

KOPI

Oslo, den 22.9.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Sandakerveien 7A

Journalnr.: 64/2431

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 10.9.75

Bygningens art: Industribygg

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

G. Heber

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMFARER ARKITEKTER AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Sandakerveien 74A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

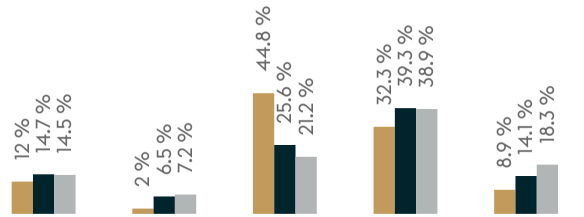
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

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

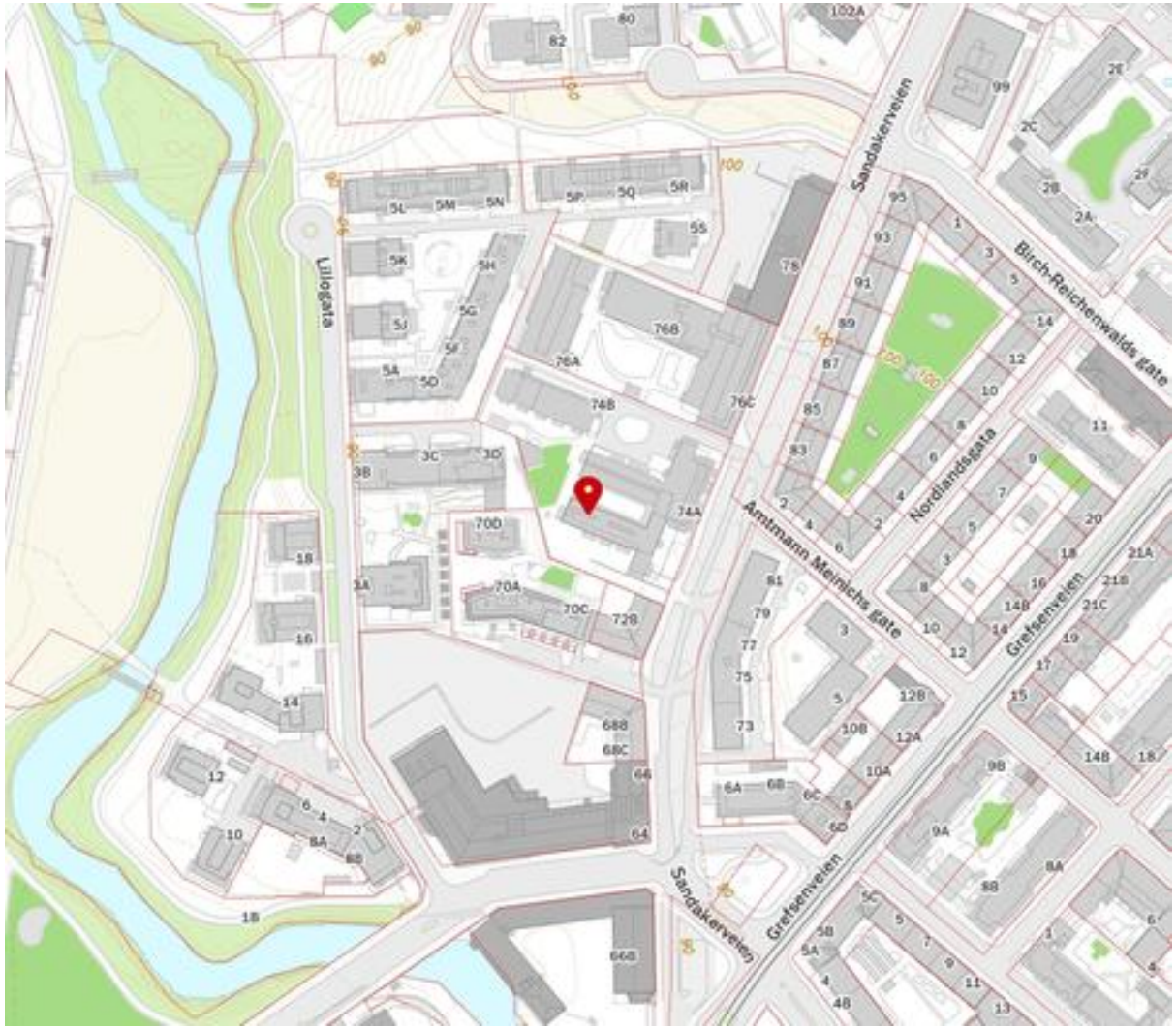
«Koselige kafeer, imøtekommende mennesker, gode turmuligheter og glimrende kollektivtransporttilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



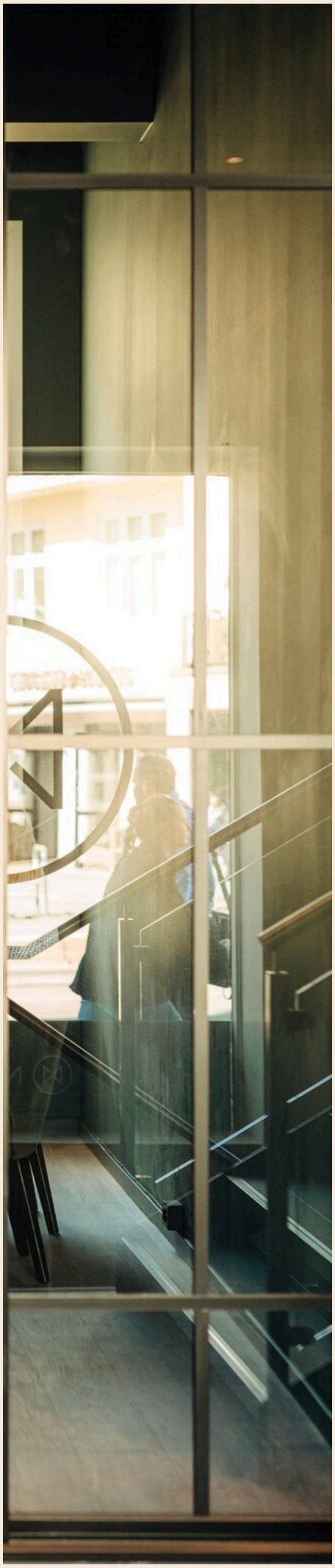
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

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



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: 36-0247/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 74A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 42, snr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Hyldmo

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
f.hyldmo@nordvikbolig.no
412 66 024