NORDVIK

Sandakerveien 70A

3 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 70A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4-roms hjørneleil.(3R+1R hybel) med 17 kvm balkong og heis. Hybeldel med mulighet for leieinntekter. Garasjeplass

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**239 730,-**
Totalpris	**9 739 730,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 694,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL SANDAKERVEIEN 70A

En moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet, som kombinerer bokomfort med inntektsmuligheter. Leiligheten består av en 3-roms hoveddel og en separat 1-roms hybel, ideell for utleie eller som en fleksibel boenhet. Boligen har en flott balkong og hjørnebeliggenhet som gir gode lys- og solforhold.

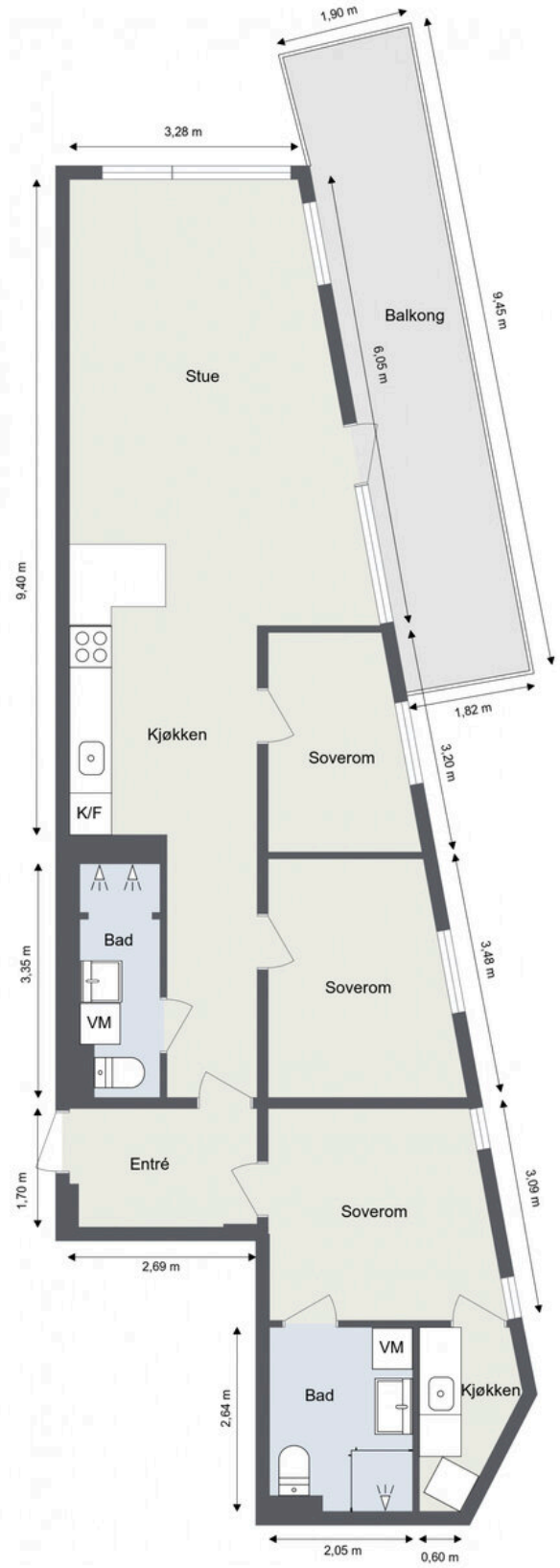
Leiligheten er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket og skjermet i vakre og grønne omgivelser.

FASILITETER
3-roms + 1-roms hybel
Mulighet for leieinntekter
Innflytningsklar standard
To bad
Gjennomgående og romslig planløsning
17 kvm balkong
Malt i smakfull fargepalett
Bygg fra 2016 med heis
Det medfølger garasjeplass i u.etg
Tilbaketrukket fra vei
Flotte turmuligheter langs Akerselva

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 91 kvm

Tyder




























LOUIS VUITTON
HERMÈS














LEXINGTON


Oppstillingsplass
Brannvesen

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0200/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 70A, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 41, snr 48 (ideell andel 1/1) / Gnr 223, bnr 41, snr 75 (ideell andel 1/51) i Oslo kommune

Selgere
Marie Holtet Dæhlen
Julie Holtet Dæhlen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
850,- (Omkostninger garasjeplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 739 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 752 730,- (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.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, stue, kjøkken, to bad, hybelkjøkken og tre soverom.
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: entré, stue, kjøkken, to bad, hybelkjøkken og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard
ENTRÉ
Entré gir som et innbydende førsteinntrykk av leiligheten. Hoveddelen deler entré med hybeldelen. Det er god plass til oppstilling av sko og oppheng av jakker.

STUE
Flott stue med god plass til sofaløsning. Ettersom leiligheten ligger på hjørnet får man ekstra godt med lys fra flere flater. Vinduene går fra tak til gulv, og gir en god atmosfære til rommet. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til en hyggelig spisegruppe. Videre er det adkomst til en spektakulær balkong på ca. 17 kvm. Det er god plass til flere forskjellige soner, et perfekt sted å invitere venner og familie på sommerstid. Her er det lagt terrassebord på bjelkelag og det er rekkverk i metall med glass i felt. Selger opplyser om at det er sol fra ca. kl. 13 til 18 på sommerstid.

KJØKKEN
Nydelig kjøkken fra Sigdal som ligger i en sosial og åpen løsning mot stuen. En praktisk halvøy skiller kjøkken fra stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Det er montert ventilator over platetop. Stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Dette

er et kjøkken som innbyr til matlaging og gode selskap.

BAD
Delikat og moderne baderom med flotte flis- og materialvalg. Fliser på betong. Baderomsinnredning består av benkeskap med glatte fronter, servant og laminat benkeplate. Pent overskap med speilfronter. I tillegg er det en dobbeldusj med skyvedør i herdet glass. Videre er det veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

SOVEROM
Hoveddelen har to gode soverom med plass til seng og garderobeskap. Begge soverommene ligger mot trafikkskjermede områder.

HYBELDEL
Hybeldel med eget dørcallinganlegg og postkasse. Stort rom som kan brukes til mangt, også soverom dersom men ikke ønsker å leie ut denne delen.
Separat rom med kjøkkeninnredning med glatte fronter. Hyller i metall. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kombiovn er integrert i innredningen. Kjøkkenet kan brukes som garderobe dersom man ønsker mer oppbevaring.
Delikat baderom med pene fliser på gulv og vegger. Baderomsinnredning består av benkeskap med glatte fronter med speil over servanten. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Det er varme i gulvet.
Leieinntekter på hybeldelen var 13 400,- pr. mnd. desember 2025.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Systemhimling på kjøkkenet i hybeldel. Sparklet/pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken og til ca. 2,23 m målt i entré.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 14 i sameiets fellesareal med elbillader.

Eierandelen for garasjeplassene kan fritt omsettes, men seksjonseierne i Sandakerveien 70 har fortrinnsrett til å tre inn i en avtale om salg (gjelder ikke når garasjeplassen selges med leilighet).
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Gjesteparkering: Det er fem utendørs P-plasser som er en del av sameiets fellesareal. Besøkende til sameiets beboere kan med gyldig P-bevis benytte P-plassene til parkering.

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
Elbil: 1 300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) avbygningsmyndighetene?
- Nei.
Ja, med unntak av kjøkkenet i hybeldel som er godkjent som bod

21.1. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei. Egen postkasse, ringeklokke og nummer. Hybeldel har støyreduserte vegger.

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. Fransk skole planlegges i Sandakerveien 64. Det er bestilt forhåndskonferanse om bruksendring av Sandakerveien 64 til studentboliger.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Utbredes vei i nærheten, tentativt ferdig våren 2026 i hele Sandakerveien. Bygge Fransk skole i Sandakerveien 64. Det er bestilt forhåndskonferanse om bruksendring av Sandakerveien 64 til studentboliger.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med trepanel og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.
- Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2015.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Kjøkken hybeldel: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet i hybeldelen.
Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking bad 1, 4. etasje:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

- Hulltaking bad 2, 4. etasje:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Forøvrig:
- Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1

- Det er funnet bom under enkelte fliser ved siden av klosettet. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Lovlighet:
Det er foreligger plantegninger datert 14.11.2019, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken (hybeldel) er opprinnelig byggesøkt som bod. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd på kjøkkenet (hybeldel).

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap i entré

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer kjøkken
- Hvitevarer hybeldel
- Vaskemaskin

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

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

kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet med unntak av kjøkkenet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.
Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Boligen kan i sin helhet leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert på vegg i stue/kjøkken mot bad 1.
Elektrisk gulvvarme på badene.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Avløpsrør i plast. Tilførsel av vann til fordelerstokk i ledningsnett for vann i kobber. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling på begge bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokkene. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 630 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 694,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader pr. mnd. 4 694,- pr. 14.01.26.
Herav:
Felleskostnader 4 142,-
Kabel-TV 344,-
Bredbånd 208,-

Felleskostnadene inkluderer: bredbånd, kabel-tv, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til forbruk av varmt- og kaldtvann, varmeenergi, leiekostnad og for ladestrøm (der aktuelt) faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For desember 2025 betalte selger ca. 1 400,-.

Det faktureres egen regning for garasjeplassen som i 2025 var på 216,- pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 2 904,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 217 269,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 869 075,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester er Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Sandakerveien 70 , orgnr. 917425183

Om sameiet
Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser i parkeringskjeller). Boligsameiet Sandakerveien 70 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 917425183 og ligger i Oslo Kommune.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER:
Styret har fått avdekket at det er svakheter ved puss på fasaden. Styret vil få utført en faglig vurdering av hva vi må gjøre med det og hva det vil koste.

TAKTERRASSE:
Sameiet har to takterrasser som alle kan bruke. Bruk nøkkelen til inngangsdøren for å benytte deg av takterrassene i A og C. Det går ikke an å booke takterrassene. Hjelp oss å ta vare på møbler og planter der oppe, og pass på å rydde om du har hatt fest eller lignende. Husk at det er lytt til naboer under og ved siden av takterrassene.

DUGNAD:
Sameiet har som regel vårdugnad. Da fikser vi det som måtte være, griller pølser og har litt sosialt samvær. Tidligere har vi hatt en container for avfall noen dager i forkant av dugnaden, slik at vi kan kvitte oss med søppel.

For mer info, se sameiets egen hjemmeside:
https://s70.no/

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Boligselskapet har ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 14.01.26.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd 662 753,-.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd 248 888,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene og takterrassene. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- Styrets godkjennelse må innhentes for alle permanente endringer og installasjoner på fasaden.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret/ene ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85409085

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 363 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
eiligheten ligger i meget attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen/Sandaker i Oslo kommune. 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, 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, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg.

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 ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange 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. I tillegg er det kort vei handelshøyskolen BI.

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 og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna 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.

Området er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker, datert 07.11.2022.

Det er foreligger plantegninger datert 14.11.2019, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken (hybeldel) er opprinnelig byggesøkt som bod. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd på kjøkkenet (hybeldel). Rommet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som kjøkken. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kjøkken må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

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

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

Pågående plansaker:
202212601 - Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Det skal legges bedre til rette for syklende, gående og kollektivreisende i Sandakerveien og Nycoveien. Se Oslo kommune sine hjemmesider for mer informasjon: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppgradering-av-sandakerveien-og-nycoveien/#gref

Pågående byggesaker:
202521988 - Sandakerveien 66 med flere - forhåndskonferanse, bruksendring til studentboliger
Det er planlagt å holde en forhåndskonferanse om bruksendring av eksisterende bebyggelse til studentboliger.
Siste dok. 28.01.2026

202521890 - Sandakerveien 64 - bruksendring fra kontor til kampsportsenter
Det er gitt ferdigattest
Siste dok. 23.01.2026

202507195 - Grefsenveien 6 A - bruksendring av lokale til sushi take-away

Siste dok. 02.01.2026

202508084 - Grefsenveien 6 B - bruksendring fra bolig til forretning - Pizza Pancetta

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

301/223/41/48:
04.03.1947 - Dokumentnr: 301020 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr kjellerdybde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1948 - Dokumentnr: 306412 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1959 - Dokumentnr: 521606 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1959 - Dokumentnr: 521619 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1998 - Dokumentnr: 17052 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om ledninger,kummer o.l.
Bestemmelse om adkomst i forbindelse med vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2013 - Dokumentnr: 687789 - Best. om adkomstrett
Rett for almennheten til å benytte gangvei, samt åpen plass/møteplass.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2016 - Dokumentnr: 498274 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:39 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:40 Snr:22
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Feilaktig registrert som erklæring med upresis ordlyd. Rettet etter tingl. § 18. 17.06.2016 KTS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2016 - Dokumentnr: 498274 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:36
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Ordlyd i fritekst er endret. Rettet etter tingl. § 18. 17.06.2016 KTS
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527373 - Bestemmelse iflg.

skjøte
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527373 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527373 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2016 - Dokumentnr: 146257 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/6066

31.05.2017 - Dokumentnr: 573816 - Reseksjonering
Snr: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/6033
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave 24 900,-
Oppgjørshonorar** 7 990,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 9 350,-

Samlet skal selger betale 169 385,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er 3 625,-.

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 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Sandakerveien 70A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 553 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	11 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	17 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.1 km

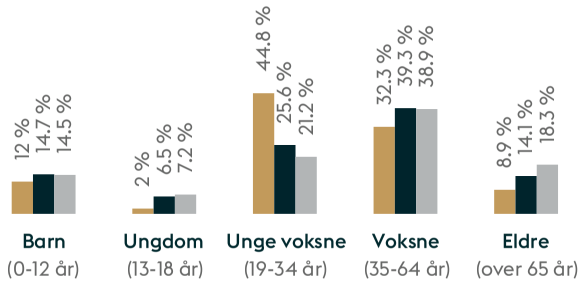
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien	Linje 30, 58	1 min 🚶 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 3.8 km

Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (1...	64 barn	2 min 🚶 0.1 km
Idun FUS barnehage (0-5 år)	66 barn	4 min 🚶 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Haarklous plass	12 min
Fresh Fitness Storo	3 min
Sandaker Treningssenter	4 min

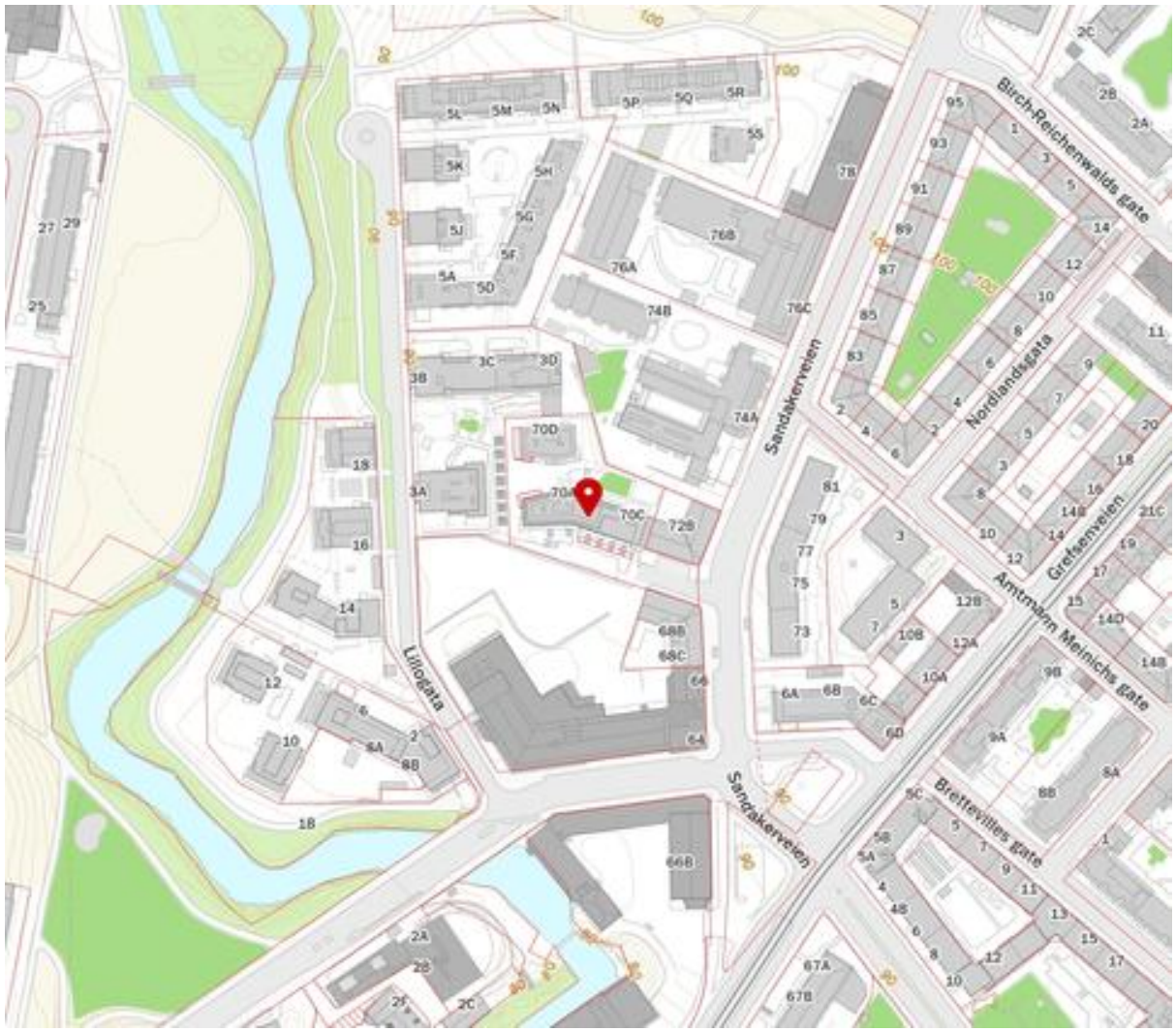
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SANDAKERVEIEN 70 A, 0484 OSLO

Gnr: 223 Bnr: 41 Seksjon: 48
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	02/02/2026
Utskriftsdato:	02/02/2026
Oppdragsnummer:	98850
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 14) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marie Holtet Dæhlen og Julie Holtet Dæhlen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Marie Holtet Dæhlen og Julie Holtet Dæhlen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 223 Bnr: 41 Seksjon: 48
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3363 m²
Eierbrøk seksjon:	86 / 6033
Hjemmelshaver:	Marie Holtet Dæhlen og Julie Holtet Dæhlen
Adresse:	Sandakerveien 70 A, 0484 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	01/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2016

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	86	0	0	17
Sum bolig:	86	5	0	17
Sum BRA:	91			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken, Kjøkken, Tre soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med trepanel og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er foreligger plantegninger datert 14.11.2019, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkken (hybeldel) er opprinnelig byggesøkt som bod.
Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd på kjøkkenet (hybeldel).

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dører fra entré i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 17 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 102 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Tilførsel av vann til fordelerstokk i ledningsnett for vann i kobber.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling på begge bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokkene.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjøkken hybeldel: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet i hybeldelen.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert på vegg i stue/kjøkken mot bad 1.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Hybeldel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Hyller i metall. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kombiovn er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Systemhimling på kjøkkenet i hybeldel. Sparklet/pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken og til ca. 2,23 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det lagt elektrisk gulvvarme på badene.

Samsvarserklæring signert og datert 20.06.2016 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser ved siden av klosettet. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG: 1

Våtromsvegger – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Overskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: To dusjer med skyvedør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
4. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0200/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 70A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Marie Holtet Dæhlen, Julie Holtet Dæhlen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

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: 85409085
Forsikret i: Gjensidige

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ja, med unntak av kjøkkenet i hybeldel som er godkjent som bod

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Beskriv: Egen postkasse, ringeklokke og nummer. Hybeldel har støyreduserte vegger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fransk skole planlegges i Sandakerveien 64. Det er bestilt forhåndskonferanse om bruksendring av Sandakerveien 64 til studentboliger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utbredes vei i nærheten, tentativt ferdig våren 2026 i hele Sandakerveien. Bygge Fransk skole i Sandakerveien 64. Det er bestilt forhåndskonferanse om bruksendring av Sandakerveien 64 til studentboliger.

---

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: 29-0200/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandakerveien 70A
Postnr	0484
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ A403
Gnr.	223
Bnr.	41
Seksjonsnr.	48
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-857200
Dato	20.02.2018



Eier	Kjetil Kolvik
Innmeldt av	Kjetil Kolvik

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Lilliann Tronshaug
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tronshaug@nordvikbolig.no

INFOLAND 8932440

Deres ref.: 29-0200/25 Vår ref.: 10152-1-048 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Sandakerveien 70
Organisasjonsnr:	917425183
Seksjonseier:	Dæhlen, Marie Holtet
Medeier:	Dæhlen, Julie Holtet
Leilighetsnummer:	048
Adresse:	Sandakerveien 70A, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	223
Bnr.	41

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring ASA – polisenummer 85409085.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene for bolig og garasje øker med 8% fra 01.01.2026
Garasjeplassene disponeres med bruksrett fra dem som har kjøpt ideelle andeler av næringsseksjonen, det vil si 1/51-del av næringsseksjonen er eierandelen pr garasjeplass. Salg av parkeringsplasser, se boligselskapets vedtekter. Solgte parkeringsplasser skal tinglyses. Tinglysningskostnader og eierskiftegebyr bæres av partene i transaksjonen. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass, eventuelt salg av kun p-plass, må dette fremgå av eierskiftemelding.
Boligselskapet har avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til for forbruk av varmt- og kaldtvann, varmeenergi, leiekostnad og for ladestrøm (der aktuelt) faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Vi er ny forr.fører fra 01.01.2026, tidligere forretningsfører Enqvist boligforvaltning AS.
Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører.
Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 694,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 142,00	
Kabel-TV	344,00	
Bredbånd	208,00	

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

Tredjepartsinfo 2024/2025: Ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører/og eller selger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arne Kjeldsen, e-post: S70@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



Boligsameiet Sandakerveien 70

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Boligsameiet Sandakerveien 70

Tid: 13. mai 2025 kl. 1930
Sted: Grefsenveien 26, 0482 Oslo

Dørene lukkes 19.30, kommer noen etter dette ring tlf 90625422.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps hvis ansett nødvendig mtp antall fremmøtte

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Endring av kollektivavtale
5. Kjøpe seg fri fra dugnad
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Oslo, 24.04.2025

på vegne av styret i Boligsameiet Sandakerveien 70

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport, s. 3
- Revisjonsberetning, s. 6
- Årsregnskap med noter, s. 9
- Vedlegg til sak 4: Endring av kollektivavtale, s. 15
- Vedlegg til sak 5: Kjøpe seg fri fra dugnad, s. 18
- Budsjett 2025, s. 20

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Arne Kjeldsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Sebastian Aarø	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Eileen Mc Cready	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Kjersti Egeland	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Elisabeth Mosdal	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Øystein Fotland	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomité	Trond Tidemann	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 74 seksjoner.

Boligsameiet Sandakerveien 70 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 917425183 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 85409085.

Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, da dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

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

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

4. EIERSKIFTER
12 seksjoner skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har arbeidet med følgende saker siden forrige årsmøte den 29.5.2024:

- Det er avholdt 6 styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styremedlemmene hatt løpende kontakt med hverandre for å avklare løpende saker
- Sameiet har arrangert dugnad høst og vår
- Planlagt vedlikeholdsarbeider så som beising av værutsatt treverk
- Fulgt opp HMS-avvik kommet frem ved kontroll av branntekniske installasjoner, elektrokontroll, skadedyr og kontroll av lekeplasser
- Utredet veirett for naboer over parkeringsplassen. Vi eier tomten mellom Sandakerveien 68 og 72
- Fulgt opp beboere ved ureglementert bruk av gjesteparkeringsplasser
- Det har vært besiktigelse av eiendommen i forbindelse med Statnetts tunellarbeid under Oslo
- Skader på avfallsbrønner søkes erstattet av renovasjonsetaten
- Reparert varme i rampen til garasjen
- Fulgt opp vintervedlikehold av felles utearealer (snømåking og strøing)
- Vurdert alternative avtaler vedr drift av sameiet

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Styret har fått avdekket at det er svakheter ved puss på fasaden. Styret vil få utført en faglig vurdering av hva vi må gjøre med det og hva det vil koste.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Det er budsjettert med et resultat på 248.888 kroner og forutsetter økte felleskostnader fra 1. januar med 5%. Pris på Kabel-TV og Bredbånd økte med henholdsvis 9 og 5 kroner fra januar, til henholdsvis 344 og 208 kroner per måned.

Oslo, 24.04.2025
Styret i Boligsameiet Sandakerveien 70

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Boligsameiet Sandakerveien 70

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Sandakerveien 70.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: HEYEU-X6DK6-P03OT-TEADE-ETHHI-UEPMD

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HEYEU-X6DK6-P03OT-TEADE-ETHHI-UEPMD

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 11:35:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HEYEU-X6DK6-P03OT-TEADE-ETHHI-UEPMD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Resultatregnskap

Boligsameiet Sandakerveien 70

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 392 488	2 392 488	2 116 290
Andre inntekter	2	1 891 405	965 868	716 603
Sum driftsinntekter		**4 283 893**	**3 358 356**	**2 832 893**
Styrehonorar		115 000	115 000	105 000
Andre personalkostnader	3	16 215	16 215	14 805
Kommunale avgifter		789 678	392 000	520 595
Vedlikehold	4	536 145	575 000	548 557
Kollektiv avtale TV/bredbånd		477 504	480 000	455 161
Driftskostnader	5	1 332 361	713 500	728 704
Honorarer	6	140 738	125 000	117 276
Forsikring		207 631	195 000	175 930
Andre kostnader	7	23 920	19 000	17 358
Sum driftskostnader		**3 639 192**	**2 630 715**	**2 683 385**
Driftsresultat		**644 701**	**727 641**	**149 508**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	20 152	15 000	18 140
Finanskostnader		2 100	0	7 943
Netto finansresultat		**18 052**	**15 000**	**10 197**
Årets resultat		**662 753**	**742 641**	**159 705**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		662 753	0	159 705
Sum overføringer		**662 753**	**0**	**159 705**

Balanse

Boligsameiet Sandakerveien 70

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		94 152	100 977
Andre fordringer	9	190 989	191 646
Bankinnskudd mv.	10	669 164	123 577
Sum omløpsmidler		**954 305**	**416 201**
Sum eiendeler		**954 305**	**416 201**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		795 084	132 331
Sum egenkapital	**11**	**795 084**	**132 331**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 490	37 968
Leverandørgjeld		144 732	245 902
Sum kortsiktig gjeld		**159 222**	**283 870**
Sum gjeld		**159 222**	**283 870**
Sum egenkapital og gjeld		**954 305**	**416 201**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Boligsameiet Sandakerveien 70

Arne Kjeldsen Styrets leder	Eileen Mc Cready Styremedlem	Elisabeth Mosdal Styremedlem
Sebastian Aarø Styremedlem	Kjersti Egeland Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	122 400	122 400	107 100
Strøm elbillader	0	0	38 326
EcoGuard innkrevd fra eiere	923 536	0	0
Likviditetstilskudd	375 049	375 048	125 016
Kabel-TV	291 708	291 708	279 128
Bredbånd	176 712	176 712	167 033
Andre inntekter - Adgangskort garasje	2 000	0	0
Sum	**1 891 405**	**965 868**	**716 603**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215	14 805
Sum	**16 215**	**16 215**	**14 805**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	8 842	50 000	1 673
Vedlikehold utearealer	22 419	20 000	28 901
Vedlikehold bygning innv.	0	75 000	66 228
Vedlikehold og drift heis	82 100	80 000	77 987
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	21 664	15 000	13 179
Vedlikehold porter	35 111	10 000	8 540
Vedlikehold VVS	28 743	65 000	101 780
Egenandel forsikring	0	10 000	25 956
Vedlikehold elektro	98 654	40 000	58 349
Lyspærer, lysrør etc.	5 682	15 000	18 541
Vedlikehold garasjeanlegg	48 825	30 000	0
Vedl.hold ventilasjon	12 656	15 000	19 995
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	171 448	150 000	126 967
Diverse vedlikehold	0	0	463
Sum	**536 144**	**575 000**	**548 559**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	140 731	140 000	127 417
Fjernvarme	550 983	75 000	78 618
Kostnad EcoGuard	104 129	0	7 387
Renhold	82 200	80 000	78 444
Matter	26 767	25 000	25 618
Annen renovasjon	7 550	25 000	15 836
Skadedyrkontroll	22 347	16 000	11 556
Snebrøyting, strøing, m.m.	125 012	150 000	137 823
Driftsmaterialer	1 172	0	2 874
Vakthold og sikkerhet *	87 851	0	54 958
Vaktmestertjenester	181 936	200 000	186 066
Hjemmeside/internett	1 683	2 000	1 533
Porto	0	500	574
Sum	**1 332 361**	**713 500**	**728 704**

* Kostnaden for 2. halvår 2023 er inkludert her

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 300	10 000	8 884
Forretningsførsel	95 926	98 000	91 338
Ekstra forretningsførsel	10 400	12 000	12 338
Andel systemkostnader	1 175	0	0
Beboerportal	4 952	5 000	4 716
Konsulenttjenestrer	916	0	0
Honorar juridisk bistand	17 069	0	0
Sum	**140 738**	**125 000**	**117 276**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	4 000	4 000	0
Dugnader, Tilstelninger	6 173	10 000	12 743
Bankomkostninger	12 204	5 000	4 542
EHF-fakturagebyr	281	0	0
Diverse kostnader	1 261	0	0
Øreavrunding	1	0	72
Sum	**23 920**	**19 000**	**17 357**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	243	0	41
Bankrenter	576	0	0
Andre finansinntekter	19 334	15 000	18 099
Sum	**20 153**	**15 000**	**18 140**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	97 094	114 644
Forskuddsbet. kostnader	56 685	39 792
Infrastruktur elbillading *	37 210	37 210
Sum	**190 989**	**191 646**

* Infrastruktur elbillading	
Infrastruktur Zaptec elbillading	115 000
ENØK-tilskudd infrastruktur ladestasjon	-23 000
Fakturert tidligere	52 755
Saldo 01.01.2024	**37 210**
Utfakturert seksjonseiere i løpet av året	-
Saldo pr 31.12.2024	**37 210**

Gjenstående av aktivert kostnad installasjon infrastruktur.
Andel faktureres de som kobler seg opp, etter beskjed fra styret

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43812	669 164	123 577
Sum	**669 164**	**123 577**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	132 331	-27 374
Årets resultat	662 753	159 705
Egenkapital 31.12.	**795 084**	**132 331**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**132 331**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	662 753
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	**795 084**
Årets endring i disponible midler	662 753
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	954 305
- Kortsiktig gjeld	159 222
= Disponible midler 31.12	**795 084**

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

SAK 4: Endring av kollektivavtale

Forslagsstiller: Geir Kristian Aabøe, Kenneth Nyhus Hanssen, Martin Boga

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Argumenter fra forslagsstillerne:

Hei, ønsker at det tas opp til vurdering å si opp tv-avtale for å redusere felleskostnader. I denne forbindelse er det ønskelig at styret undersøker hvilken besparelse dette vil gi i praksis, da leverandører ofte gir rimeligere internett hvis man har tv-avtale og internett samlet.
Da jeg bodde i Hans Nordahls Gate på Storo gjorde denne endringen at hver beboer sparte ca 300,- pr mnd.
Årsaken til at det er ønskelig å ta opp dette, er at det blir mer og mer vanlig å bruke strømmetjenester fremfor å se på lineære kanaler. Beboere som fortsatt ønsker lineære kanaler, vil sannsynligvis kunne ha det, men da ved å betale selv, istedenfor gjennom sameiet. Slik sett er det i dag flere som er med på å betale for at andre skal kunne se rimelig tv.

Fjern kabel-TV fra pliktig felleskostnader. Enten ved at det gjøres frivillig å ha ordning med kabel-TV gjennom borettslaget eller hvis det ikke er mulig, fjern kabel-TV helt fra felleskostnadene og hver enkelt må tegne dette selv.
Bakgrunnen er at for meg personlig er det bortkastet å betale 344kr for kabel-TV da jeg er dekket med abonnement hos både TV2, Max, Viaplay, Sky Showtime og Prime. Jeg vil tro dette er ganske vanlig og derfor bør kabel-TV være en frivillig kostnad for oss i borettslaget

Jeg ønsker å melde inn en sak til årsmøtet om muligheten for å velge bort TV-delen av fellesavtalen og kun beholde internett.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker muligheten for en fleksibel avtale der beboere/seksjonseierne kan velge om de vil betale for TV eller kun internett.
Begrunnelsen er at mange ikke lenger bruker lineær-TV, og en valgfri løsning vil gi større fleksibilitet og redusere unødvendige kostnader for beboerne/seksjonseierne.

Dersom tiltaket medfører kostnader for sameiet, må det presiseres i vedtaket hvordan kostnadene skal fordeles og finansieres.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å følge opp intensjonene i forslaget. Som følge av at vi fikk installert fiber i alle leiligheter vederlagsfritt, mot at vi bandt oss til Telia til 2027.

Telia tilbyr oss nå en fleksibel kollektivavtale som er rimeligere enn den vi har i dag. Avtalen åpner for at den enkelte kan regulere mixen av tv og internett.

Sameiet har mottatt følgende tilbud fra Telia:

Flex basis

Modell Flex Basis vil være den eneste flex modellen som ikke forringer muligheten for Tv med 50 poeng og bredbånd 100 slik som vi har i dag.

Nedenfor ser du hva hver husstand kan velge av alternativer for seg selv innenfor kollektiv modell.

Prisen på denne pakken er: 503,- pr husstand pr mnd på 3 år avtale tid.

I dag betaler dere: 551,71 Nok pr husstand pr mnd



Flex 1000

Kollektiv pris: 399,-



Oppkjøpspriser på denne pakken vil være som følger:

Se modell nedenfor:

BB Prices	Coll 30 Mbps	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps
NO TV					
TV Mini		0	299	399	449
TV Start30		299	399	499	549
TV Start50 (or above)	0	349	449	549	599

Styret forslår at vi stemmer over følgende:

1. Skal sameiet beholde nåværende kollektivavtalemodell, eller skal vi inngå en fleksibel kollektivmodell?
2. Dersom avstemming i punkt 1 blir at vi går for en fleksibel kollektivmodell, skal vi velge Flex Basis eller Flex Max

SAK 5: Kjøpe seg fri fra dugnad

Forslagsstiller: **Kenneth Nyhus Hanssen**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Huseiernes Landsforbund har i en artikkel drøftet problemstillingen juridisk:

- Å gjøre høstdugnaden lystbetont vil antagelig bidra til at mange stiller opp. I tillegg kan det være smart å minne om at en dugnad vil være kostnadsmessig besparende sammenlignet med å betale noen for å gjøre jobben.
- I tillegg kan det være lurt å la dugnaden gå over flere dager. Heng gjerne opp en liste over det som skal gjøres, slik at ferdig utført arbeid kan krysses ut. Husk også at -
- Styret har ikke lov til å dele ut bøter eller gebyrer til beboere som ikke møter på dugnaden.
- Derimot kan styret vurdere jobben som må gjøres, og sette opp et anslag på kostnadene over å få jobben utført av et firma.
- Denne tenkte kostnaden kan fordeles etter sameiebrøken, og så kan styret si at de som stiller på dugnaden slipper å betale sin del
- I praksis vil det kanskje føles som en «bot» for dem som ikke stiller, men det er en viktig prinsipiell forskjell.
- Noen sameier- og borettslag fastsetter kostnadene med dugnad og legger det inn i budsjettet. Alle betaler så inn sin andel for dugnaden over fellesutgiftene.
- De som deltar på dugnaden får tilbakebetalt det de har betalt inn, og de som ikke deltar, får ingen tilbakebetaling, forteller advokaten.
- Noen sameier- og borettslag gir bare reduksjon i felleskostnadene til dem som har deltatt.
- Derimot kan ikke en reduksjon i felleskostnadene for den enkelte være større enn det arbeidet den enkelte har utført.
- En reduksjon i felleskostnadene for den enkelte kan ikke overstige den enkelte bolig/leilighets forholdsmessige andel av det felles arbeid som utføres på dugnad.
- Blir godtgjørelsen større, kan den del som er større, bli ansett som lønn som skal lønnsinnberettes
- Må en beboer betale dersom hen ikke kan stille på dugnaden på grunn av sykdom eller skade?
    - - Ja, da må de som ikke stiller, betale. Men her må jeg legge til at veldig ofte løser disse tingene seg uten at noen trenger å betale. Kanskje kan du ikke stille i år, men var med i fjor og blir med til neste år. Veldig mange steder får man gjort det man skal selv om det varierer litt hvem som er med til enhver tid, presiserer hun.
- Dersom en beboer ikke kan stille opp på dagen for dugnaden, men gjerne vil bidra, hva gjør man da?
    - Styret kan si at beboers andel av jobben kan gjøres på et annet tidspunkt enn den dagen dugnaden holdes. Mange steder tas også dugnaden over flere dager, slik at flere skal kunne ha mulighet til å bidra, svarer hun.
- Styret har ansvar for å følge HMS-regler for det aktuelle arbeidet.
- Sameiet har dekning for dugnadsarbeid i sine forsikringer

Forslag til vedtak:

Seksjonseier skal kjøpe seg fri fra dugnad.

Styrets innstilling:

Generelt kjøper sameiet tjenester for å ivareta den daglige driften av eiendommen. Likevel har dugnadsarbeidet en verdi i den forstand at vi måtte ha betalt for tjenesten dersom vi skulle kjøpe denne hos en leverandør.

Vi ser på dugnadsarbeidet mest som et sosialt tiltak for at den enkelte skal få et større eierskap til det stedet hvor vi bor samt at vi ser på dette som et trivselstitak.

Som huseierne beskriver, er det ulike måter en kan betale seg ut av dugnaden.. Likevel anser styret at vi ikke vil bruke ressurser for å etablere slike ordninger

Budsjett Boligsameiet Sandakerveien 70 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 512 112	2 392 488
Andre inntekter	1 637 576	1 891 405
Sum driftsinntekter	**4 149 688**	**4 283 893**
Styrehonorar	120 000	115 000
Andre personalkostnader	16 800	16 215
Kommunale avgifter	872 000	789 678
Vedlikehold	794 000	536 145
Kollektiv avtale TV/bredbånd	504 000	477 504
Driftskostnader	1 200 000	1 333 861
Honorarer	125 000	139 238
Forsikring	252 000	207 631
Andre kostnader	32 000	23 920
Sum driftskostnader	**3 915 800**	**3 639 192**
Driftsresultat	**233 888**	**644 701**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	15 000	20 152
Finanskostnader	0	2 100
Netto finansresultat	**15 000**	**18 052**
Årets resultat	**248 888**	**662 753**

BankID Signing
Linn Imen Torve
2025-05-15

BankID Signing
Arne Kjeldsen
2025-05-15

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Sandakerveien 70
Tid: 13. mai kl. 1930
Sted: Grefsenveien 26, 0482 Oslo

Konstituering

- 13 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Arne Kjeldsen ble valgt som møteleder og Ståle Nore ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Linn Imen Torve ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Sebastian Aarø ble valgt som tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på 662.752 kroner og en egenkapital på 795.084 kroner, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til 120.000 kroner. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Endring av kollektivavtale**
   Det ble forelagt to alternativer til ny kollektivavtale med Telia for sameiet, Flex 1000 eller Flex Basis. Det ble enstemmig vedtatt i årsmøte å endre til en av de to fleksible kollektive avtalene. Det ble videre vedtatt med 8 stemmer mot 5 å gå for avtale Flex Basis.

5. **Kjøpe seg fri fra dugnad**
   Det ble foreslått at man skal kunne kjøpe seg fri fra deltagelse på dugnad. Styrets innstilling om å ikke innføre en slik ordning ble vedtatt i årsmøtet.

   Det ble heller foreslått at de som ikke kan delta, men ønsker å bidra finansielt, kan overføre en valgfri sum til sameiets bankkonto 9666.01.43812 merket med «Dugnadstilskudd».

6. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på 248.888 og forutsetter en økning i felleskostnader fra 1. januar 2025 (allerede effektuert) på 5 %. Pris på Kabel-TV og Bredbånd økte med henholdsvis 9 og 5 kroner fra januar, til henholdsvis 344 og 208 kroner per måned

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Arne Kjeldsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Øystein Fotland	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Eileen Mc Cready	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kjersti Egeland	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Espen Røed Kristoffersen	Valgt for 1 år i 2025

Sameiet har en utfordring med å få folk inn i styret. Dersom ingen vil stille til styreverv, må sameiet i verste fall hente eksterne styremedlemmer. Dette vil bli veldig kostbart for sameiet, avhengig om man må hente inn en eller flere, styreleder eller styremedlemmer. Det kan eksempelvis koste kroner 3.000 per seksjon per år å leie inn ekstern styreleder, som vil tilsvare 222.000 kroner kun til styreleder per år. I tillegg kommer honorarer til resten av styret. Ta kontakt med styret hvis du er interessert i å bidra.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble renskrevet og signert digitalt av møteleder og protokollvitne. Møtet ble avsluttet kl. 20.48.

Oslo, 15. mai 2025

Arne Kjeldsen
møteleder

Linn Imen Torve
seksjonseier

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

Fastsatt i av utbygger ved konstituering av sameiet

Sist endret i sameiermøte 04.05.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Sandakerveien 70 (nedenfor kalt Sandakerveien 70), og har gnr 223 bnr 41 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 18 februar 2016. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen. Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser i parkeringskjeller)

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruksareal – BRA - (eksklusive balkonger).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 74 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene»), 1 næringsseksjon (heretter «Næringsseksjonen»).

Hver av boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Boder som tilleggsdeler beliggende i kjeller

For boligseksjonene i 1 etg, er utearealene oppmålt og følger disse seksjonene som tilleggsdeler.

Næringsseksjonen består av:

- 51 garasjeplasser.

Garasjeplassene disponeres med bruksrett fra dem som har kjøpt ideelle andeler av næringsseksjonen, det vil si 1/51-del av næringsseksjonen er eierandelen pr garasjeplass.

2.2 Salg av parkeringsplasser

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 fra skriftlig (brev eller e-post) til styret når det er oppnådd bud.

Fristen for å tre inn i et bud er 3 uker etter at styret har mottatt melding om forestående salg. Varsel om mulighet til å tre inn i bud sendes ut til alle seksjonseiere på e-post som sameiet har registrert. Seksjonseierne skal ha minimum 14 dagers varsel til å påberope seg forkjøpsrett og må varsle dette til styret skriftlig. Dette varselet er bindende.

Dersom flere seksjonseiere trer inn i budet er det seksjonseieren med lengst ansiennitet som kan tre inn i budet. Om flere har lik – benyttes loddtrekning.

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

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses. Tinglysningskostnader og eierskiftegebyr bæres av partene i transaksjonen

2. 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass knyttet til sin ideelle eierandel i næringsseksjonen, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eierandelen for garasjeplassene i næringsseksjonen kan fritt omsettes, men seksjonseierne i Sandakerveien 70 har fortrinnsrett til å tre inn i en avtale om salg. For de 15 garasjeplassene (andelene) som ikke er solgt fra utbygger, gjelder at disse andelene med tilknyttet bruksrett ved førstegangs omsetning fra utbygger kan selges fritt uten begrensinger knyttet til sameiet. Ved senere omsetning, vil det være fortrinnsrett for seksjonseierne til å tre inn i en overdragelse.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne kan bli omdisponert av styret hvis det er en seksjonseier som har et dokumentert behov for en slik plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og kun så lenge dokumentert behov er til stede.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 4. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2. 4. 2 Grilling på balkonger

Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene og takterrassene. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

2. 4 .3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas

ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 4. 4 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret/ene ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. 4. 5 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil tretti år. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelt tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder rør og radiatorer for oppvarming, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Det samme gjelder utskifting av sluk. Se for øvrig punkt 4 nedenfor vedr fordeling av felleskostnader.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

3. 3 Ladepunkt for elbil

Ved etablering av ladepunkt for elbil er det sameiet ved styret som bestemmer hvilke installasjoner som skal gjøres. Styret har fullmakt til å organisere slike installasjoner på sameiets fellesanlegg. Brukere av ladepunkter bekoster installasjon og strømforbruk fra denne.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret . Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene med mindre annet følger av vedtektene.

For å dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av næringsseksjonen (garasjeplassene) betales et månedlig beløp på kr 200,- pr plass (vedtatt på årsmøtet 2023). Årsmøtet kan endre beløpets størrelse og dette reguleres i takt med endringer i felleskostnadene for boligene.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Kostnadene tilknyttet den enkelte seksjon for varme, varmtvann og kaldt tappevann, avregnes månedlig etterskuddsvis den enkelte seksjonseieren med basis i individuell måling av varme, varmt- og kaldtvann. Seksjonseier mottar særskilt faktura for dette.

For kostnader som faktureres sameiet med ”stykkpris” for hver seksjon, det være seg kabel/fiber eller andre tilsvarende kostnader, blir den enkelte seksjon fakturert for dette i tillegg til felleskostnadene.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige felleskostnadene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven §31.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Øverste myndighet - årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av bolig, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsrapport og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Innkalling til årsmøte kan skje elektronisk og de som ønsker innkalling sendt ved ordinær postgang, må selv melde dette til forretningsføreren og styret. Seksjonseierne er selv ansvarlig

for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekt adresse, epostadresse og annen kontakt-informasjon for eier/e og eventuelle leietakere.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Sameiets årsregnskap for foregående kalenderår til godkjenning
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Styrets forslag til budsjett legges frem til orientering
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Næringsseksjonen har ikke stemmerett i årsmøtet.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f) samtykke til reseksjonering ved deling eller sammenslåing av seksjoner, jfr. eierseksjonsloven §20.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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 er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøte i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter

forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

Sist endret: 04.05.2023

Boligsameiet Sandakerveien 70 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til sandakerveien70@gmail.com.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme. Sluk på baderomsgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.

Brannslukningsapparater bør i følge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må sameierne være særlig hensynsfulle, slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at:

- Trinnlyd høres altfor godt.
- Lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.

Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy. Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 18.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helliigdager og helligdagsfred.

3. HUSDYRHOLD

- Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

4. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige til enhver tid.

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket.
- Balkongene skal benyttes på en slik måte at andre beboere ikke sjeneres av dette. Bruk av vann til vanning av blomster og vask av balkongen må gjøres på en slik måte at balkonger under ikke blir forurenset.
- Sengetøy, tepper eller lignende må naturlig nok ikke ristes fra balkongen.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Røyking skal ikke foregå ved avtrekk da dette trekkes inn til andres leiligheter.
- Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.
- Vis hensyn til naboer ved musikk og lyd på balkonger og private terrasser.
- Fugler skal ikke mates.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

- Styrets godkjennelse må innhentes for alle permanente endringer og installasjoner på fasaden.
- Det kan monteres utvendig solskjerming og levegger. Dette må på forhånd avklares med styret med hensyn til fargevalg, materialkvaliteter og plassering. Kun forhåndsgodkjente løsninger kan brukes. Informasjon om disse finnes på sameiets hjemmesider ww.s70.no.

  Dersom slike installasjoner krever byggesøknad, er det seksjonseiers ansvar å fremskaffe tillatelse fra bygningsmyndighetene. Det skal tilstrebes at slike installasjoner fremstår så like som mulig. Når det gjelder permanente stengsel mot innsyn på bakkeplan, skal slike utformes som skillevegger lik slike som opprinnelig ble levert av utbygger.

- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

5. OPPGANGER

- Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige. Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg.
- Sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i oppgangene.
- Det skal benyttes enhetlige postkasse- og dørklokkeskilt.
- Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

6. GARASJEANLEGG

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag
- Kun kjøretøy, skiboks og skistativ, fire hjul og sykler tillates oppbevart på egen parkeringsplass. Bilhjul og skiboks skal være opphengt og låst fast. Sykler kan også plasseres i sykkelstativ på områder avsatt for sykler.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn / ut uten at uvedkommende har kommet inn.

7. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.
- Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00
- Sameiet har inngått avtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Eier av parkeringsplass kan rekvirere borttauing av feilparkert bil. Likeledes kan styret rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen. Den som rekvirerer borttauing må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.
- **Gjesteparkering i sameiets fellesareal:**
  Gjesteparkering i sameiets fellesareal: Sameiet har fem utendørs P-plasser som er en del av. Sameiets fellesareal. Besøkende til sameiets beboere kan med gyldig P-bevis benytte P-plassene til parkering. Biler (derav leasing, firmabiler, biler lånt av andre osv.) som eies og/ eller benyttes av beboere kan ikke stå på besøksplassene. Dette vil bli kontrollert og gebyr vil bli ilagt. Dersom det ikke overholdes, vil parkeringskortet måtte leveres inn til styret.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

- Parkeringsplassene kan benyttes i maks to døgn, uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden.
- Egne P-bevis utstedes av sameiet/P-selskapet til bruk ved gjesteparkering. Parkering uten P-bevis og brudd mot regelverk bøtelegges. Husk å legge P-beviset synlig i vinduet. Tapte kort må straks meldes til styret. Nytt kort koster kr 500.
- Utenom de oppmerkede plasser gjelder generelt parkeringsforbud og det ilegges kontrollavgift etter sameiets avtale med parkeringsselskap.
- **Åpning av bom**
- Området innenfor bommen skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy hele døgnet.
- Dersom du skal transportere et større flyttelass, eller store møbler som ikke kan kjøres ned i garasjen, kan du låne nøkkel til bommen.
- Plassen innenfor bommen skal benyttes av Brannvesen, ambulanse og politi i nødsituasjoner. Dersom må du være rask med å losse/laste, og snarest kjøre ut igjen. Sørg for at bommen til enhver tid er låst så ikke andre kjører inn og parkerer. For åpning av bommen: Send mail til Sandakerveien70@gmail.com Skriv navnet ditt, hvilken leilighet du har, telefonnummer, og hvilket todsrom du trenger bomnøkklen. Gi beskjed i god tid, styret gjør dette på fritiden.
- Ved overtredelse av reglene vil muligheten for å låne bomnøkkel innskrenkes.

8. FELLESAREALER

Ved skader på fellesområder, dørlåser, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
Det er ikke tillat å plassere avfall/søppel i fellesarealet. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.
Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

9. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.
Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

Husordensreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på husordensreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtektenes § 11.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Oslo,2.4.2017

Styret i Boligsameiet Sandakerveien 70

Vedtatt i sameiermøte 27.04.2017

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KRITT ARKITEKTER AS
Postboks 6796 St Olavs Plass
0130 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.11.2022
	201401952 - 217 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 70 A-D	Eiendom:	223/41/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKER BOLIGUTVIKLING AS	Søker:	KRITT ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 70 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 06.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401952			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A	12.09.2014	20/3
Plan, oppriss og snitt	110	16.02.2015	58/19
Landskapsplan	L-01	12.05.2016	133/15
Plan underetasje 1	A1410	10.10.2016	133/16
Plan 1 etasje	A1411	10.10.2016	133/17
Plan 3 etasje	A1413	10.10.2016	133/19
Plan 4 etasje	A1414	10.10.2016	133/20
Plan 5 etasje	A1415	10.10.2016	133/21
Plan 6 etasje	A1416	10.10.2016	133/22
Plan 7 etasje	A1417	10.10.2016	133/23
Plan 8 etasje	A1418	10.10.2016	133/24
Snitt A-A - Blokk D	A2510	10.10.2016	133/25
Snitt B-B - Blokk D	A2520	10.10.2016	133/26

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Snitt C-C - Blokk A	A2530	10.10.2016	133/27
Snitt C-C - Blokk A	A2530	10.10.2016	133/28
Snitt D-D - Blokk A	A2540	10.10.2016	133/29
Snitt D-D - Blokk A	A2540	10.10.2016	133/30
Snitt E-E - Blokk C	A2550	10.10.2016	133/31
Snitt F-F - Blokk C	A2560	10.10.2016	133/32
Snitt G-G - Blokk C	A2570	10.10.2016	133/33
Fasade sør - Blokk D	A3410	20.06.2016	133/34
Fasade nord - Blokk D	A3420	20.06.2016	133/35
Fasade sør - Blokk A	A3450	20.06.2016	133/36
Fasade nord - Blokk A	A3460	20.06.2016	133/37
Fasade vest - Blokk A	A3470	20.06.2016	133/38
Fasade nord - Blokk C	A3480	20.06.2016	133/39
Plan 2 etasje	A1412		153/10
Plan 6 etasje	A1416		153/12

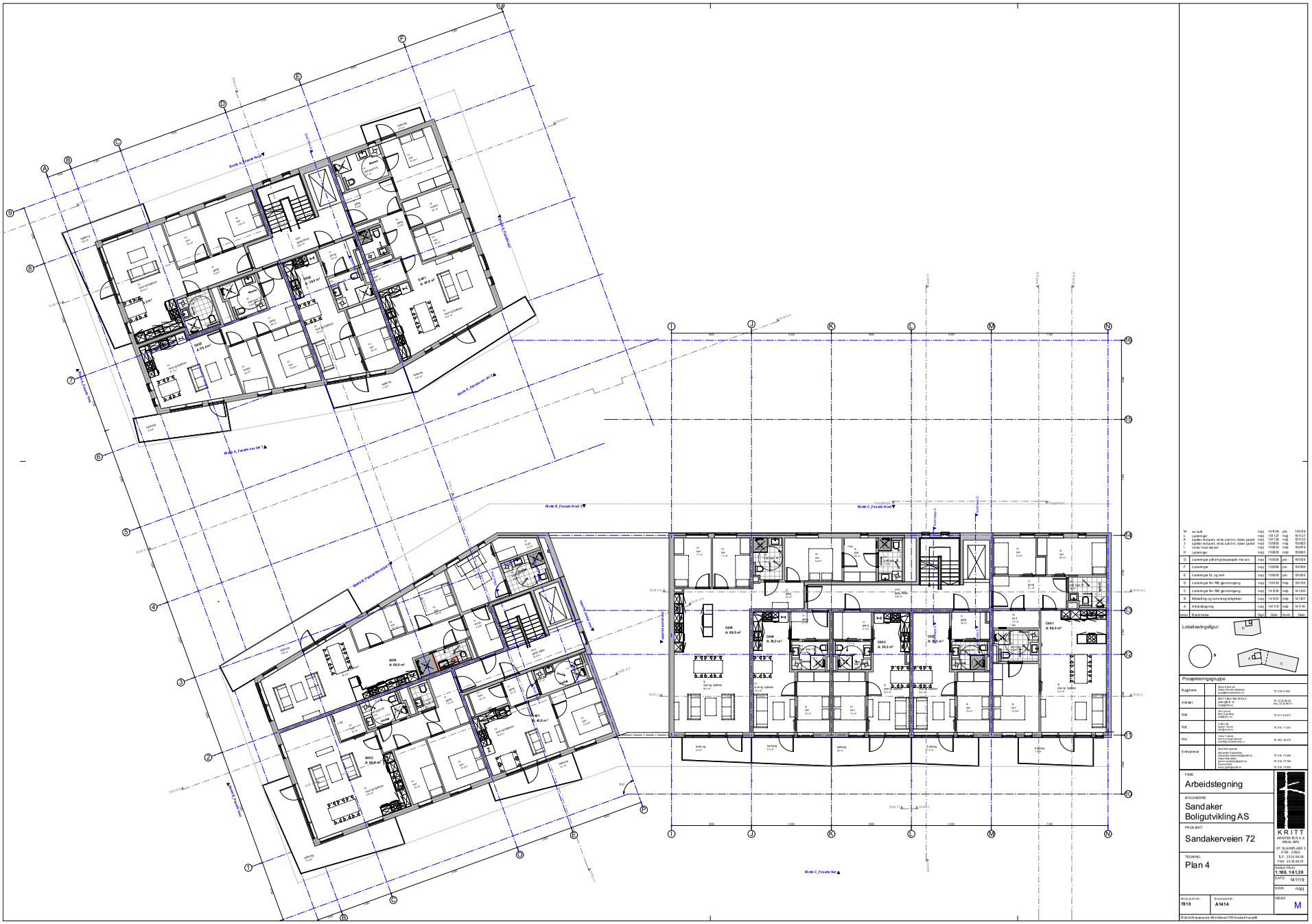
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SANDAKER BOLIGUTVIKLING AS, Olav V's gate 5, 0161 OSLO



M	as built	napj	101016	pkv
L	Justeringer	napj	151127	napj
K	sjakter evaluert, vinds stilinn, diverse justeri	napj	151105	napj
J	sjakter evaluert, vinds stilinn, diverse justeri	napj	150625	napj
I	vinds i bad sky-set	napj	150614	napj
H	Justeringer	napj	150605	napj
G	Justeringer på innsigelsespunkt mot syd	napj	150504	pkv
F	Justeringer	napj	150306	pkv
E	Justeringer EL og vent	napj	150303	pkv
D	Justeringer iht RIB gjennomgang	napj	150130	napj
C	Justeringer iht RIB gjennomgang	napj	141230	napj
B	Nivåsetting og nummering boligfelter	napj	141201	napj
A	Arbeidstegning	napj	141119	napj
Utgave	Endringstekst	Sign	Dato	Kontr.

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppe

Byggherre	Sandaker Boligutvikling AS Bjørn Eckhoff bjorn.eckhoff@sandaker.no	Tlf. 918 21 620
Arkitekt	ARKITEKTER TETLAND Jørn Ø. Tetland jorn@tetland.no	Tlf. 73 70 80 00 Fax. 73 70 80 01
RIB	Kritt AS Per Kristian Ruud post@kritt.no	Tlf. 911 49 647
RIE	Kritt AS Hugo Tønne post@kritt.no	Tlf. 915 11 261
RIV	Cleo Teknisk Christian Mathisen cm@cleoteknisk.no	Tlf. 452 38 472
Entreprenør	Bård Erik Hansen Alexander Kaldestad alexander.kaldestad@sandaker.no Tomas Hansen tomas.hansen@sandaker.no Rune Lien rune.lien@sandaker.no	Tlf. 918 73 888 Tlf. 918 73 799 Tlf. 918 73 892

FASE:
Arbeidstegning

BYGGHERRE:
Sandaker Boligutvikling AS

PROSJEKT:
Sandakerveien 72

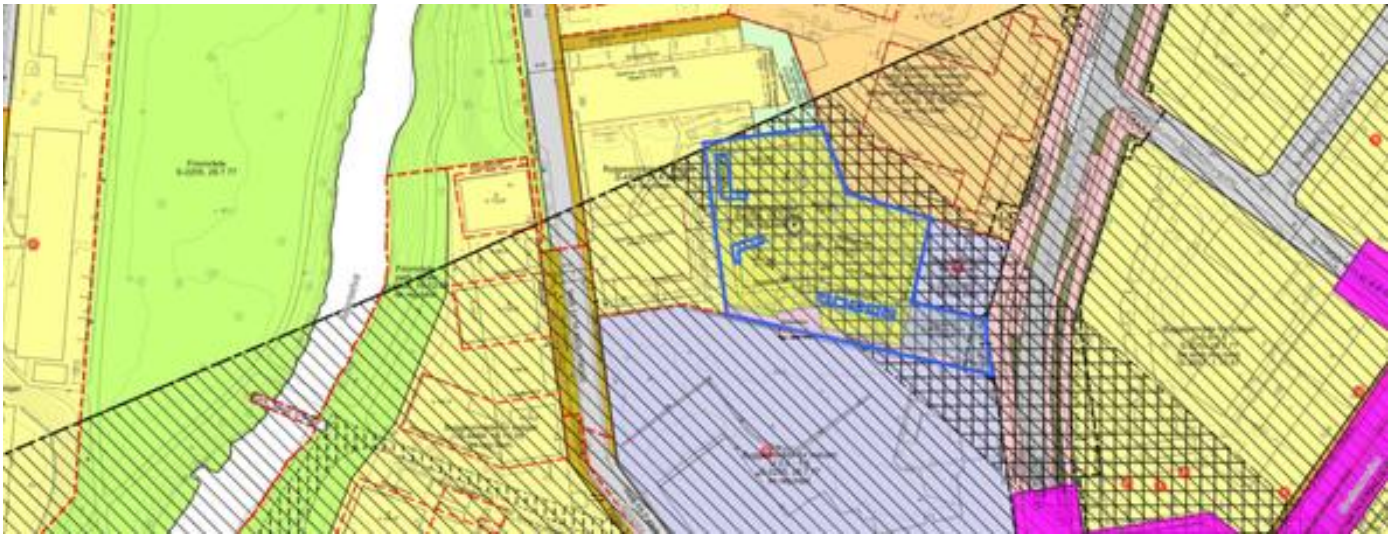
TEGNING:
Plan 4

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL MFA
ØT.OLAVSPLASS 3
0188 OSLO
T.F. 2332 66 00
FAX 23 32 66 01

SKALA PA A1: 1:100, 1:50,1:20
DATO 141119
SIGN napj

PROSJEKT NR.: 7010
TEGNINGS NR.: A1414
INDEX M

PLANAVN tegnerverk tilh.ovanstående firma/selskap



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: 29-0200/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 70A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 41, snr 48 (ideell andel 1/1) / Gnr 223, bnr 41, snr 75 (ideell andel 1/51) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612



Oda Endsjø Fevang
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508

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