PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SANDAKERVEIEN 68B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SANDAKERVEIEN 68B, 0484 OSLO

Gnr: 222 Bnr: 39 Seksjon: 15
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/03/2026
Utskriftsdato:	13/03/2026
Oppdragsnummer:	99095
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
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), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til 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

3-roms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft, trappeoppgang og kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Mikrosementen på gulvet ble oppgradert med et nytt lag, utført av Byggmester Haagensen.
2020: Badet ble oppgradert av forrige eier. Baderomsinventar ble skiftet ut med ny servant, blandebatteri, toalett, speil og dusj. Arbeidet ble utført av Oslo Bad AS. Det ble samtidig lagt mikrosement på gulv og vegger av Pusseexpertsen AS.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2022: Byttet vindu i soverom mot bakgård og i bod (ved trappegang), utført av AGS Bygg.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1904, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 – 200 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bettina Kjøge Wilhelmsen og Marius Jensen Ryeng
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Bettina Kjøge Wilhelmsen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 222 Bnr: 39 Seksjon: 15
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	808.1 m²
Eierbrøk seksjon:	81 / 1365
Hjemmelshaver:	Bettina Kjøge Wilhelmsen og Marius Jensen Ryeng
Adresse:	Sandakerveien 68B, 0484 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	12/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 19.02.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1904

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	13	0	0
3. etasje	94	1	0	2
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	94	17	0	2
Sum BRA:	111			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom	Ekstern bod (trappegang)	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m². Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

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 granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles originale trapper i stål og rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

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: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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: Vindu med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1992.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale tofløyet profilerte malte dører mellom stue og kjøkken. Glatt malt dør mot bad.
Profilerte malte dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det 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 trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Soverom

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 23 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i entrè. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue og kjøkken.

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 metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 2,5 m². Terrassebord montert på bjelkelag. Rekkverk i metallkonstruksjon med spiler i felt.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Pelletskamin med glassdør i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. 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.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent årstall, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Vannrør i plast i kjøkkenet.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i bad.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i badet.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Tilstandsvurdering: Det er registrert at avløpsrøret under kjøkkenbenken er dårlig festet. Som følge av dette er det observert noe motfall på røret.
Motfall på avløpsrør kan føre til at vann og avløpsrester blir stående i røret i stedet for å renne bort som forutsatt. Dette kan over tid øke risikoen for tilstopping, luktproblemer og redusert funksjon på avløpet. Det anbefales å sikre røret med tilfredsstillende innfesting og fall slik at normal avrenning oppnås.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

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: Kjøkkeninnredning med profilerte- og glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge tidligere salgsannonse

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

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: Flislagte overflater i deler av entré. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue.
Malt strie i kjøkken.
Sparklet og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,94 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte riss i plateskjøter. Forholdet er i en helhetsvurdering vurdert til TG1. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget hylleløsning i entré.
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

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.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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 felles gang. Varmekabler i bad. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - 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? Nei. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2018.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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, 3. etasje

Beskrivelse:	Ifølge tidligere tilstandsrapport ble badet pusset opp i 2005. Det ble senere lagt nye gulvfliser og varmekabler i 2009, samt montert ny servantinnredning, speil og belysning i 2017. I 2020 ble badet oppgradert av forrige eier. Baderomsinventar ble da skiftet ut med ny servant, blandebatteri, toalett, speil og dusj. Arbeidet ble utført av Oslo Bad AS. Samtidig ble det lagt mikrosement på gulv og vegger av Pusseexpertsen AS. I nåværende eiers eiertid ble mikrosementen på gulvet oppgradert med et nytt lag i 2026, utført av Byggmester Haagensen. Faktura på utførende arbeid tilknyttet arbeid utført av Byggmester Haagensen er fremvist. Faktura på utførende arbeid tilknyttet arbeid utført av Oslo Bad AS er fremvist. Dokumentasjon er ikke fremvist for resterende arbeid i badet.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Mikrosement. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og fall mot sluk. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Mikrosement.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Plassbygget servantbenk. Speil med belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte mot himling. Luftespalte med lufttilførsel i dørblad.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

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:
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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bettina Kjøge Wilhelmsen	Marius Jensen Ryeng

Gateadresse
Sandakerveien 68B

Poststed	Postnr
OSLO	0484

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260025

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier pusset opp badet høsten 2020. De byttet ut gammelt baderomsinventar med ny servant, vask og blandebatteri, toalett, speil og dusj. Jobben ble utført av Oslo Bad AS. Det ble lagt mikrosement på gulv og vegger. Jobben ble utført av Pusseexpertsen AS. I 2026 har vi oppgradert mikrosementen på gulvet med et nytt lag, utført av Byggmester Haagensen.
Arbeid utført av	Oslo Bad AS og Pusseexperten AS i 2020, Byggmester Haagensen i 2026

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	AGS Bygg skiftet ut vinduene på soverommet som vender ut mot bakgården, og i boden i trappeoppgangen. Dette ble gjort i regi av sameiet i 2022.
Arbeid utført av	AGS Bygg

Document reference: 40260025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260025

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bettina Kjøge Wilhelmsen	58d6dca427cd90c99352 b7bbdae6eca1161cc96e	19.02.2026 20:47:11 UTC	Signer authenticated by One time code

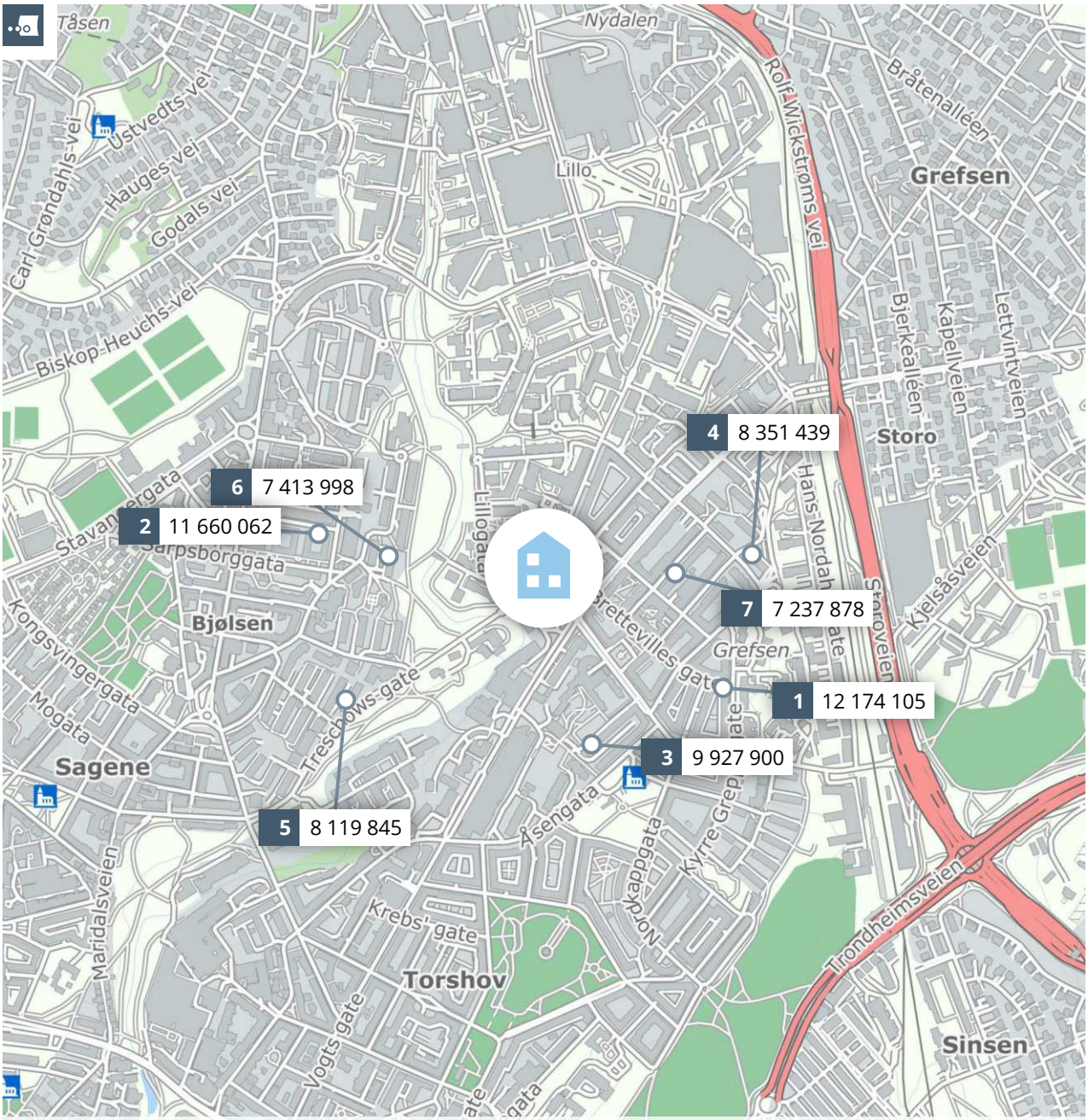
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Ryeng	7c7c65cfeed94246ea42c 417489afac1786497da	19.02.2026 20:49:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260025

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 68 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 15.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 68 B, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 223 BNR 39 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SANDAKER RODE 1

Verdivurdert til

7 450 000

101 198	7 551 198	80 332
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	17 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	5 587
Formue	13 976
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brettevilles gate 33 111 m² 1926 1. etg 3 sov	21.10.2025	10 500 000	**12 100 000**	74 105	12 174 105	**109 677**
2	Holmestrandgata 15 110 m² 1914 4. etg 3 sov	20.01.2026	9 900 000	**11 570 000**	90 062	11 660 062	**106 001**
3	Carl Jeppesens gate 14 96 m² 1937 4. etg 2 sov	30.09.2025	9 800 000	**9 750 000**	177 900	9 927 900	**103 416**
4	Birch-Reichenwalds gate 24 86 m² 1948 1. etg 2 sov	10.11.2025	7 490 000	**8 175 000**	176 439	8 351 439	**97 110**
5	Treschows gate 15 A 78 m² 1929 2. etg 2 sov	14.01.2026	7 590 000	**7 980 000**	139 845	8 119 845	**104 101**
6	Mor Go'hjertas vei 21 68 m² 1957 2. etg 2 sov	17.10.2025	7 300 000	**7 300 000**	113 998	7 413 998	**109 029**
7	Frederik Glads gate 19 72 m² 1954 3. etg 2 sov	14.10.2025	6 800 000	**7 050 000**	187 878	7 237 878	**100 526**

PrivatMegleren Renommé presenterer Sandakerveien 68B - en lys og gjennomgående leilighet med sjel og moderne komfort!

Leiligheten har romslig stue med originale himlinger, stukkatur og pelletskamin, stort separat kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.

Videre er det to gode soverom, hvorav ett med utgang til balkong med sol fra ca. kl. 14 til solnedgang.Moderne bad med mikrosement, dusj med glassdører og plassbygget servant. Entré med fliser, downlights og smart plassbygget hylleløsning.

Tre boder på totalt 17 kvm gir svært god oppbevaring. Felles bakgård med felles grill, møblement, sykkelstativ og sandkasse.

Sandakerveien 68B kombinerer klassiske detaljer med moderne fasiliteter – en sjelden mulighet for deg som ønsker komfort, stil og solrike uteplasser i et attraktivt område.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



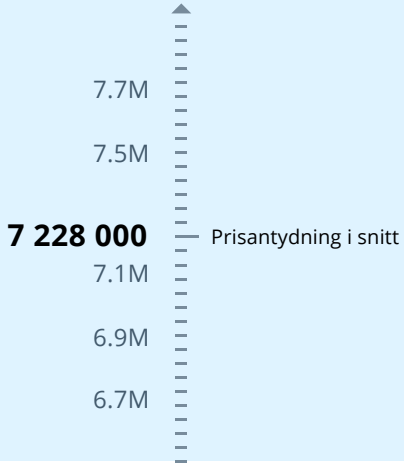
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SANDAKER RODE 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

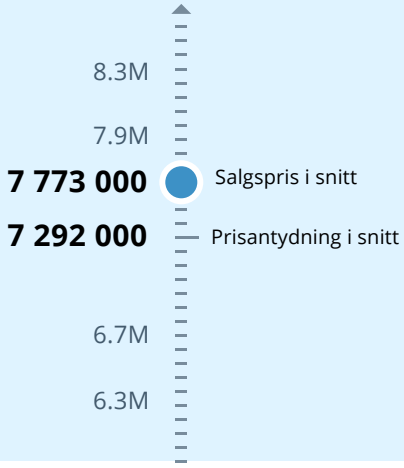


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i SANDAKER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

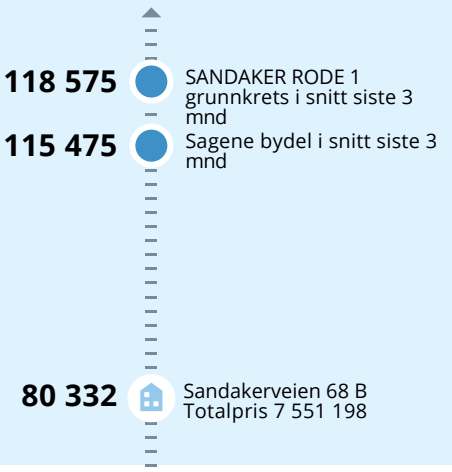


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest



Adresse **Sandakerveien 68B, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261641**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80549148**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1904**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Bio-energi, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 082 kWh**

Sandakerveien 68B, 0484 OSLO

Detaljering

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

Sandakerveien 68B, 0484 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 09.02.26
Vår ref.: 4137 / 15
Meglers ref.: 40260025

Boligopplysninger

Seksjon	15	**Bolignr**	
Boligselskap	4137 Sandakerveien 68 Sameiet	**Etasje**	
Adresse	Sandakerveien 68 B, 0484 OSLO	**Oppr.ant.rom**	
Eier(e)	Marius Jensen Ryeng, Bettina Wilhelmsen	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 09.02.26: kr 5 587,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader bolig	3 682	3 682	3 682	3 682	3 682	3 682
Kabel-TV / bredbånd	524	524	524	524	524	524
Stipulerte avdrag	206	206	206	206	206	206
Stipulerte rentekostnader	630	630	630	630	630	630
Strøm	371	371	371	371	371	371
Trappevask	174	174	174	174	174	174
Total	5 587	5 587	5 587	5 587	5 587	5 587

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 7,10% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	1 705 376	101 198	01.01.21 - 01.08.44

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 7,10% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	1 705 376	01.01.21 - 01.08.44

Selskap og eiendom

Selskap	4137 Sandakerveien 68 Sameiet (orgnr. 875650432)
Antall enheter	24
Styrets e-post	sandakerveien68@gmail.com

Styreleder	Stein Arve Bernes (97685550)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 65012030)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	223/39
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 101 016,00	**Andre inntekter**	kr 1 292,00
Formue	kr 13 976,00	**Utgifter**	kr 7 622,00

Merknader

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger i sameiet

Dyrehold: Se vedtektene punkt 3-2, og husordensreglene punkt 6

Styret ønsker at alle seksjonseiere har like navneskilt på postkasse og inngangsdør. Dette blir bestilt og sendt i postoppkrav til kjøper ved eierskifte. Dette beløper seg til ca kr 400,- for begge skiltene avhengig av lengden på navnene.

Tv/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd kan rettes til leverandør, www.telia.no eller telefon 05050.

Vaktmestertjeneste: Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester-Gruppen AS. Telefon 22 41 71 51, e-post: post@vagru.no

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2025 for Sandakerveien 68 Sameiet.

Møtested: Ved pent vær ute i bakgården.

Ellers i en av styremedlemmeene sin leilighet, som da blir meldt fra om på bordet i bakgården.

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Valg av tillitsvalgte
Sak 5.1: Forslag om tillegg sameiets vedtekter vedrørende korttidsutleie
Sak 5.2: Utvidelse av antall døgn for korttidsutleie pr år fra 90 til 120
Sak 7: Godtgjørelser

Sak 1: Konstituering

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Stein Arve Bernes velges til møteleder. En av de oppmøtte eierne signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Hovedtall fra årsregnskapet 2024:

Inntekter: 1 354 141 mot budsjetterte inntekter på kr 1 357 922, som er 3 781 kr mindre enn budsjettert.

Utgifter: kr 1 843 334 mot budsjetterte kostnader på kr 1 740 626, som er 102 708 kr større enn budsjettert. Årsak til avviket er fremst ar reparasjon og vedlikehold er blitt dyrere enn antatt ved budsjettering for 2024.

Resultat: kr -600 687 mot budsjettert kr -491 433 kr 109 254 kr større enn.
budsjettert. Årsaken til avviket er fremst høyere kostnad for reparasjon og vedlikehold. (nytt brannalarmsystem).

Arbeidskapital : Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 374 804. pr 31.12

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Sittende styre har sagt seg villige til å stille til samme verv enda et år, men dersom andre i sameiet ønsker å stille til valg står dette helt åpent å melde fra om i årsmøtet slik at også disse er mulig å stemme på.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Stein Arve Bernes

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Marius Nilsen
- Olaug Marie Bruheim Reiakvam

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 5.1: Forslag om tillegg sameiets vedtekter vedrørende korttidsutleie

Innkommet sak fra Louis Grube.

Hei,
Jeg ønsker fremme forslag angående regler for korttidsutleie og utleie f.eks. AirBnb bekrives i våre vedtekter. I utgangspunktet er det fritt fram å leie ut selveierleilighet, men Sameiet har rett til å sette begrensninger i vedtekter for å ta vare på bomiljø.

Innsenders forslag
5.1. Styret i sameiet skal utarbeide vedtekter for korttidutleie, f.eks via AirBnb.

Sak 5.2: Utvidelse av antall døgn for korttidsutleie pr år fra 90 til 120

Dersom forslag punkt 5. 1 godgjennes, stemmes det over punkt 5.2:

Innsenders forslag
5.2. I vedtekter settes grensen for antal døgn det lov å leie eierseksjon ut på korttidsutleie og via AirBnb til maks 120 døgn per kalender år. Korttidsutleie defineres som alt utleie under 30 dager sammenhengende.

Sak 7: Godtgjørelser

Styrehonorar for perioden 2024/2025 foreslås om kr 26 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 26 000 eks arbeidsgiveravgift.

Sandakerveien 68 Sameiet

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir likevel en noe avkortet årsmelding som orientering om året som har gått.

Tillitsvalgte:
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Stein Arve Bernes	2024-2025 (1 år)
Styremedlem: Olaug Maria Reiakvam	2024-2025 (1 år)
Styremedlem: Marius Tandberg Nilsen	2024-2025 (1 år)
Varamedlem: Johanne Loose	2024-2025 (1 år)

Selskapsinformasjon:
Sandakerveien 68 Sameie ble stiftet 29.11.1988 og har organisasjonsnummer 875.650.432.
Sameiet består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.
Eiendommen har gnr 223, bnr 39 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.
Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Eiendommen:
Sameiet består av 1 bygning med til sammen 24 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 223 Bruksnr. 39 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 875 650 432.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiets lån:
Sameiet har et lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.74255.
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmester-Gruppen AS.
Telefon: 22 41 71 51, e-post adresse: post@vagru.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd www.telia.no eller telefon: 05050.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 65012030.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid
2024/2025 har vært ett år der brannsikkerhet har vært hovedprioritet for styret.
Det er blitt innstallert brannalarmanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer.
I tillegg:

- Oppgardert etasjeskille mellom kjeller og 1 etg til brannklasse EI60
- Oppgradert alle boddørene i mellometasjene i trapperom i henhold til byggforskserien 734.503 og til brannklasse EI30
- Utbedret skille mellom loftsleilighet og loft i oppgang B
- Kontrollert og branntettet gjennomføringer mellom leiligheter og trapperom A,B og C
- Påmontert røyktettelister på alle dører mellom kjeller og trapperom
- Hengt opp håndslokkere levert av sameiet i kjelleren og påmontert plogskilt over
-

Avholdt høstdugnad og sommerdugnad
Utført hagestell V/ Olaug
Behandlet innkomne saker fra beboere
Utført enkelt løpende vedlikehold
I tillegg løpende driftsoppgaver.

Årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets **inntekter** i 2024 var kr 1 354 141 mot budsjetterte inntekter på kr 1 357 922, som er 3 781 kr mindre enn budsjettert.

Sameiets **driftskostnader** var i perioden kr 1 843 334 mot budsjetterte kostnader på kr 1 740 626, som er 102 708 kr større enn budsjettert. Årsak til avviket er fremst ar reparasjon og vedlikehold er blitt dyrere enn antatt ved budsjettering for 2024.

Resultatet av driften året 2024 viser et årsresultat kr -600 687 mot budsjettert kr -491 433 kr 109 254 kr større enn budsjettert. Årsaken til avviket er fremst høyere kostnad for reparasjon og vedlikehold. (nytt brannalarmsystem).
For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Boligselskapet har en **positiv arbeidskapital på kr 374 804** (se egen note i regnskapet).

BUDSJETT 2025
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet ligger som egen kolonne i regnskapsrapporten vedlagt.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnader, samt mindre økninger for kabel-TV, trappevask og energi/strøm – dette for å tilsvare de faktiske kostnadene for sameiet.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, dato 11.05.2025

Styret
i
Sandakerveien 68 Sameiet

Stein Arve Bernes	Marius Nilsen	Olaug Reiakvam
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sandakerveien 68 Sameiet

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sandakerveien 68 Sameiet
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 354 141	1 019 121	1 357 922	1 189 650
Sum driftsinntekter		**1 354 141**	**1 019 121**	**1 357 922**	**1 189 650**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	29 666	29 666	29 666	29 666
Konsulenttjenester	3	68 158	68 715	68 138	67 950
Rep og vedlikehold	4	939 227	13 376	796 000	41 999
Forsikringer		191 476	183 584	201 689	200 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		276 568	236 550	284 000	318 000
Energi og fyring		73 255	82 978	92 000	75 000
Kabel-TV og telefoni		143 539	156 080	150 000	150 999
Driftskostnader	5	108 600	98 969	105 833	115 300
Andre driftskostnader	6	12 845	13 040	13 300	4 500
Sum driftskostnader		**1 843 334**	**882 956**	**1 740 626**	**1 003 414**
Driftsresultat før finansposter		**-489 194**	**136 164**	**-382 704**	**186 236**
Finansielle poster					
Finansinntekt		21 577	21 157	20 968	20 967
Finanskostnad		133 070	117 094	129 697	127 323
Sum finansposter		**-111 493**	**-95 937**	**-108 729**	**-106 356**
Årsresultat		**-600 687**	**40 227**	**-491 433**	**79 880**
Overført udekket tap	7	-600 687	40 227	0	0
Sum disponering		**-600 687**	**40 227**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sandakerveien 68 Sameiet
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		147 272	345 802
Kundefordringer		345	2 716
Bankinnskudd, kasse o.l.		235 682	888 506
Skattetrekkonto		0	14
Sum omløpsmidler		**383 299**	**1 237 038**
SUM EIENDELER		**383 299**	**1 237 038**

Balanse 31.12.2024

Sandakerveien 68 Sameiet
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-1 368 510	-767 822
Sum egenkapital		**-1 368 510**	**-767 822**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 743 313	1 784 163
Sum langsiktig gjeld		1 743 313	1 784 163
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 137	201 689
Annen kortsiktig gjeld	9	6 358	19 009
Sum kortsiktig gjeld		8 495	220 698
Sum gjeld		**1 751 808**	**2 004 861**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**383 299**	**1 237 038**

Sandakerveien 68 Sameiet

Stein Arve Bernes	Olaug Marie Bruheim Reiakvam	Marius Tandberg Nilsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	697 218	587 766	697 092	744 672
Stipulerte renter	165 639	198 675	167 880	127 323
Stipulerte avdrag	6 760	0	0	41 655
Kabel TV/bredbånd	151 320	149 472	150 000	151 000
Renhold	35 136	35 136	44 897	50 000
Vedlikeholdsfond	0	0	250 000	0
Strøm	48 074	48 072	48 053	75 000
Andre innkrevde felleskostnader	249 994	0	0	0
Sum felleskostnader	**1 354 141**	**1 019 121**	**1 357 922**	**1 189 650**

Andre innkrevde felleskostnader er kapitalinnkalling fra eierne i forbindelse med nytt brannvernanlegg.

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	26 000	26 000	26 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	3 666	3 666	3 666	3 666
Sum lønnskostnader	**29 666**	**29 666**	**29 666**	**29 666**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 563	4 500	4 680	5 000
Forretningsførerhonorar	59 845	60 615	63 458	58 950
Andre forvaltningstjenester	3 750	3 600	0	4 000
Sum konsulenttjenester	**68 158**	**68 715**	**68 138**	**67 950**

Andre forvaltningstjenester er bistand med innkalling til årsmøte og utsendelse.

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	3 748	0	20 000	10 000
Vedlikehold elektro	12 767	0	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	18 000	13 376	10 000	9 999
Vedlikehold brannsikring	892 713	0	750 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	6 000	12 000
Sum vedlikeholdskostnader	**939 227**	**13 376**	**796 000**	**41 999**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	62 100	55 970	60 936	65 300
Renholdstjenester	46 500	42 999	44 897	50 000
Sum driftskostnader	**108 600**	**98 969**	**105 833**	**115 300**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annet driftsmateriale	6 263	938	10 000	1 000
Lisenser/software	574	8 814	0	0
Øredifferanser	-119	-12	0	0
Bank og kortgebyrer	3 410	3 300	3 300	3 500
Konstaterte tap på fordringer	2 716	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**12 845**	**13 040**	**13 300**	**4 500**

Tap på fordring er ubetalt felleskostnad fra før 2020 som ikke er klart kreve inn.

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-767 822	-808 049
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-600 687	40 227
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 368 510	-767 822
Udekket tap 31.12	-1 368 510	-767 822
Sum egenkapital 31.12	**-1 368 510**	**-767 822**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 8 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2021	1 933 365	
Nedbetalt tidligere	149 202	
Nedbetalt i år	40 850	
Lånesaldo 31.12		1 743 313
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2044		
Sum langsiktig gjeld		**1 743 313**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	0	10 986
Andre påløpte kostnader	6 358	0
Annen kortsiktig gjeld	0	8 023
Sum annen kortsiktig gjeld	**6 358**	**19 009**

Andre påløpte kostnader er strømfaktura fra Fortum for desember.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 016 341**	**1 017 906**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-600 687	40 227
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-40 850	-41 792
B. Årets endring i arbeidskapital	-641 537	-1 565
C. Arbeidskapital 31.12	**374 804**	**1 016 341**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	383 299	1 237 038
- Kortsiktig gjeld	8 495	220 698
= Arbeidskapital 31.12	**374 804**	**1 016 341**

4137 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato
Nilsen, Marius Tandberg	**2025-05-08**

Identifikasjon

bankID Nilsen, Marius Tandberg

Navn	Dato
Reiakvam, Olaug Marie Bruheim	**2025-05-08**

Identifikasjon

bankID Reiakvam, Olaug Marie Bruheim

Navn	Dato
Bernes, Stein Arve	**2025-05-09**

Identifikasjon

bankID Bernes, Stein Arve

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sandakerveien 68 Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 68 Sameiet som viser et underskudd på NOK 600 687. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.05.2025

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.

Lillestrøm, 9. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.05.2025 15:24:08

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Hei,

Jeg ønsker fremme forslag angående regler for korttidsutleie og utleie f.eks. AirBnb bekrives i våre vedtekter. I utgangspunktet er det fritt fram å leie ut selveierleilighet, men Sameie har rett til å sette begrensninger i vedtekter for å ta vare på bomiljø.

Utleie i sameie

Et sameie er en sammenslutning av flere eiere. I et eierseksjonssameie eier flere seksjonseiere hele boligen og tomten i fellesskap. Hver seksjonseier har imidlertid eksklusiv bruksrett til en egen eierseksjon (bolig). Typiske eierseksjonssameier er leilighetskomplekser, tomannsboliger, sammenhengende rekkehus og frittstående eneboliger som deler en felles tomt.

For eierseksjonseiere er utgangspunktet fri faktisk og rettslig disposisjonsrett over egen eierseksjon. Det innebærer at du som seksjonseier som en hovedregel fritt kan leie ut egen bolig. Korttidsleie, som etter eierseksjonsloven er å regne som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, er likevel ikke tillatt i mer enn 90 døgn årlig. Denne grensen på 90 døgn kan likevel fravikes i sameiets vedtekter til gunst eller ugunst for seksjonseierne, og kan settes til mellom 60 eller 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Følgende forslag ønskes stemmes over hver for seg:

1. Styret i sameiet skal utarbeide vedtekter for korttidutleie, f.eks via AirBnb

Dersom forslag punkt. 1 godgjennes stemmes det over punkt 2:

2. I vedtekter settes grensen for antal døgn det lov å leie eierseksjon ut på korttidsutleie og via AirBnb til maks 120 døgn per kalender år. Korttidsutleie defineres som alt utleie under 30 dager sammenhengende.

Med vennlig hilsen

Louis Grube

oppgnag A

4137 Sandakerveien 68 Sameiet

Protokoll for ordinært årsmøte 20.05.2025

7 av 24 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Stein Arve Bernes velges til møteleder. Marius Tandberg Nilsen signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.
>
> Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Hovedtall fra årsregnskapet 2024:

Inntekter: 1 354 141 mot budsjetterte inntekter på kr 1 357 922, som er 3 781 kr mindre enn budsjettert.

Utgifter: kr 1 843 334 mot budsjetterte kostnader på kr 1 740 626, som er 102 708 kr større enn budsjettert. Årsak til avviket er fremst ar reparasjon og vedlikehold er blitt dyrere enn antatt ved budsjettering for 2024.

Resultat: kr -600 687 mot budsjettert kr -491 433 kr 109 254 kr større enn.
budsjettert. Årsaken til avviket er fremst høyere kostnad for reparasjon og vedlikehold. (nytt brannalarmsystem).

Arbeidskapital : Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 374 804. pr 31.12

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Valg av tillitsvalgte

Sittende styre har sagt seg villige til å stille til samme verv enda et år, men dersom andre i sameiet ønsker å stille til valg står dette helt åpent å melde fra om i årsmøtet slik at også disse er mulig å stemme på.

Styreleder (1 år)

Stein Arve Bernes enstemmig valgt

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Marius Nilsen	1. valg - enstemmig valgt
Olaug Marie Bruheim Reiakvam	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Frode Røe 1. valg - enstemmig valgt

Sak 5.1: Forslag om tillegg sameiets vedtekter vedrørende korttidsutleie - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Innkommet sak fra Louis Grube.

Hei,
Jeg ønsker fremme forslag angående regler for korttidsutleie og utleie f.eks. AirBnb bekrives i våre vedtekter. I utgangspunktet er det fritt fram å leie ut selveierleilighet, men Sameiet har rett til å sette begrensninger i vedtekter for å ta vare på bomiljø.

Mot - 5 stemmer

Innsenders forslag - 1 stemme

5.1. Styret i sameiet skal utarbeide vedtekter for korttidutleie, f.eks via AirBnb.

Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5.2: Utvidelse av antall døgn for korttidsutleie pr år fra 90 til 120 - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Dersom forslag punkt 5. 1 godgjennes, stemmes det over punkt 5.2:

Mot - 5 stemmer

Innsenders forslag - 1 stemme

5.2. I vedtekter settes grensen for antal døgn det lov å leie eierseksjon ut på korttidsutleie og via AirBnb til maks 120 døgn per kalender år. Korttidsutleie defineres som alt utleie under 30 dager sammenhengende.

Totalt antall stemmer: 6
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Godtgjørelser

Styrehonorar for perioden 2024/2025 foreslås om kr 26 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 26 000 eks arbeidsgiveravgift.

Mot: 0 stemmer

Ordinært årsmøte 20.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bernes, Stein Arve	**2025-05-22**	**Nilsen, Marius Tandberg**	**2025-05-22**

Identifikasjon

BankID Bernes, Stein Arve

Identifikasjon

BankID Nilsen, Marius Tandberg

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

V E D T E K T E R

for

Sandakerveien 68 Sameiet
(org. nr. 875 650 432)

Vedtektene er sist oppdatert i ordinært årsmøte den 23. mai 2018. Vedtektene er oppdatert i ordinært årsmøte den 22. mars 2017. Vedtektene er endret i ordinært årsmøte 19. april 2016 og 29.04.2013 og erstatter tidligere vedtekter vedtatt ved stiftelse av selskapet 29.11.1988

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sandakerveien 68 Sameiet. Sameiet består av 24 boligseksjoner av eiendommen gnr. 223, bnr. 39 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.11.1988.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike ihht eierseksjonsloven § 32, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Se for øvrig eierseksjonsloven § 32.

(4) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(5) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 4-1, 1 – 6 og eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4-2, 1 – 3, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven §30.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varemedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

7-2 Styrets oppgaver
(1) 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 har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formålet for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet

formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

(5) Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
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 første 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 seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(6) Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig eller kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern
Et flertall på årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSRGLER

for

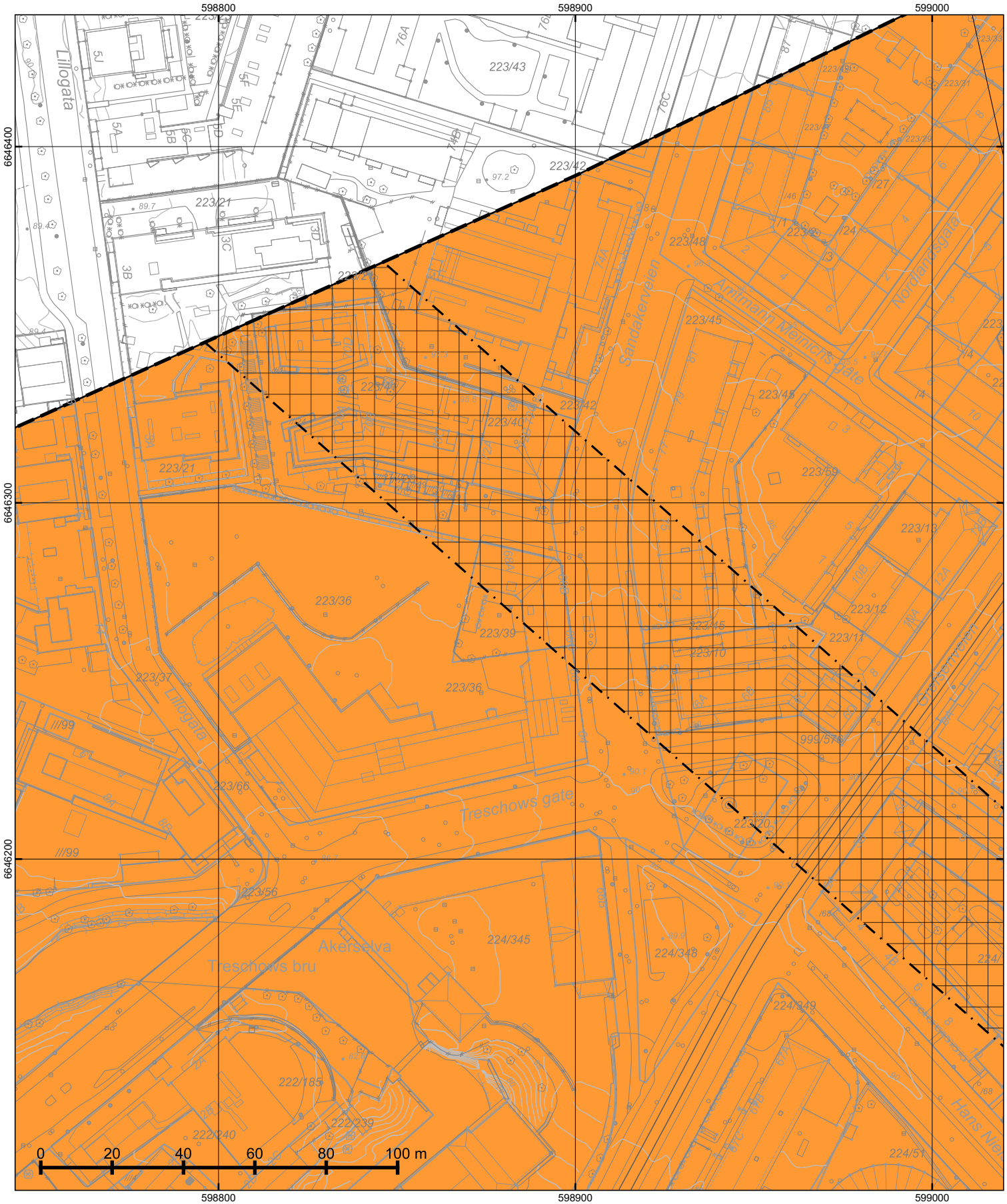
Sandakerveien 68 Sameiet

(org. nr. 875 650 432)

1. Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til god bomiljø.
2. Sameiermøtet fastsetter og eventuelt endrer husordensreglene
3. Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.
4. All husholdningssøppel skal kastes i søppelkassene. De må ikke stå i oppgangene. Søppel må pakkes godt inn for å hindre vond lukt og tilgrising av kassene. Søppel utover vanlig husholdningsavfall må ikke hensettes uten spesialavtale med renholdsverket/vaktmester.
5. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting skal ikke skje i felles gårdsareal. Dyr skal holdes i bånd innenfor fellesarealets grenser. Evt. ekskrementer må fjernes. Dyrehold utover hund, katt og smådyr i bur er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
7. Beboere må sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, som ikke må bruks slik at andre sjeneres. Fra kl 23.00 til 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattsøvn ikke forstyrres. Bruk av vaske- og oppvaskmaskiner må unngås i nevnte tidsrom. Bruk av drill og banking bør unngås på hverdager etter kl 20.00 og på lørdager og søndager etter kl 18.00.
8. Gjenstander, ting og skrot etc. skal ikke settes ut i felles gårdsarealer, oppganger eller kjellerganger. Hvis dette allikevel må skje, skal dette avtales med en i styret om hva som skal settes og for hvor lenge. Barnevogner er unntatt fra hensettelse i oppgangene.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som den enkelte måtte ønske å utføre i felles gårdsrom. Styrets godkjennelse må også innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
10. Vasking av motorkjøretøy, skiftning av dekk og div. reparasjoner skal ikke foretas i felles gårdsrom.
11. Enhver forurensing av felles gårdsareal er forbudt, og alle plikter å holde gårdsarealene rene og ryddige.
12. Dører og vinduer i oppgangene skal ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Den som setter opp for lufting har ansvaret for å lukke.
13. Ved grilling ute i gården har den som griller ansvaret for å;
    - Lukke inngangsdører
    - Varsle de som har klesvask ute, evt. flytte grill til andre deler av gården.
    - Rydde etter seg.
14. Leieboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på uaktsomhet. Utleier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans eller hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleielovens § 5-8).

Styret vil følge opp disse reglene fremover, og påse at de blir fulgt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

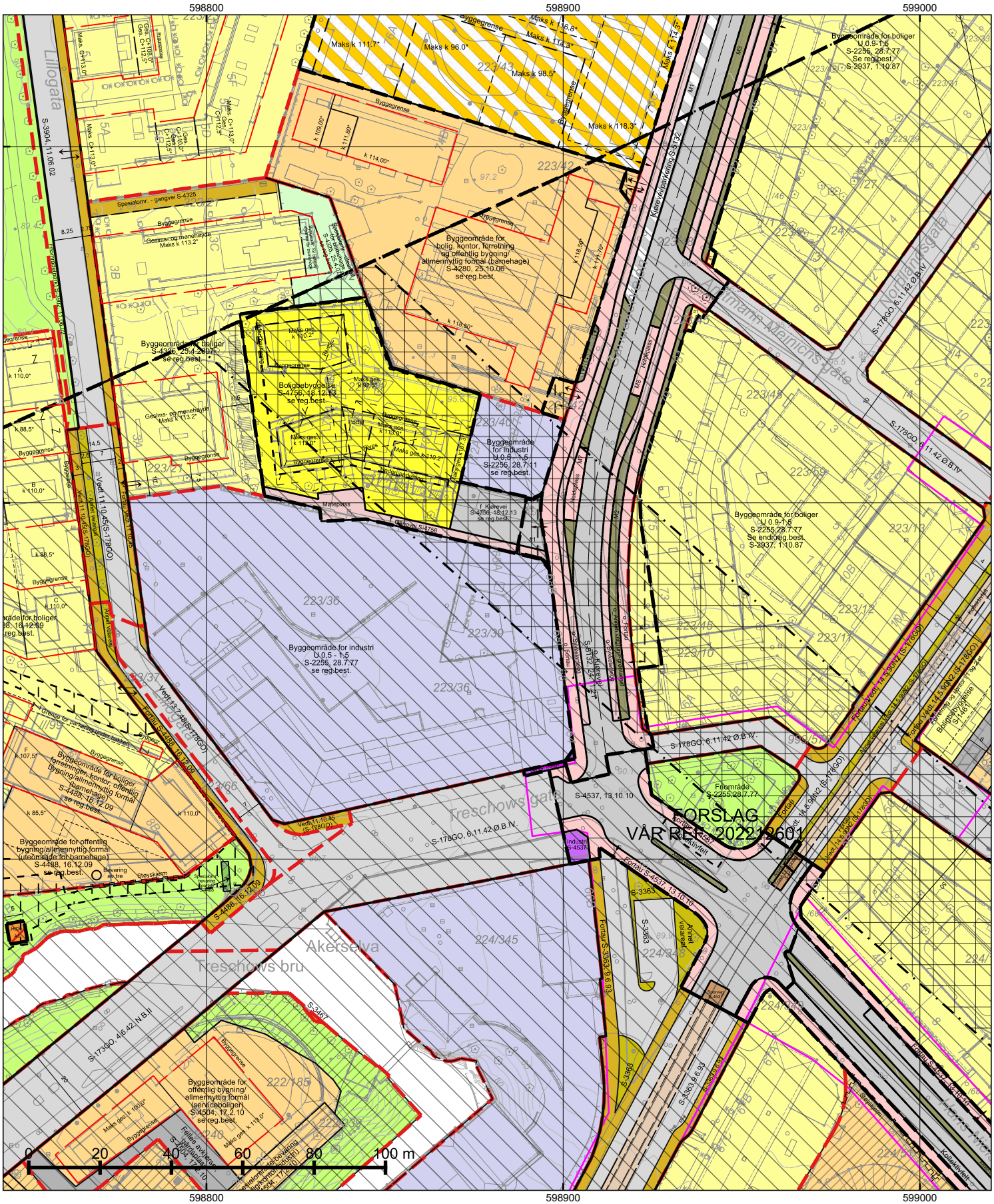
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152907/ 86526471
Adresse: Sandakerveien 68
Gnr/Bnr: 223/39
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152907/ 86526471
Adresse: Sandakerveien 68
Gnr/Bnr: 223/39
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

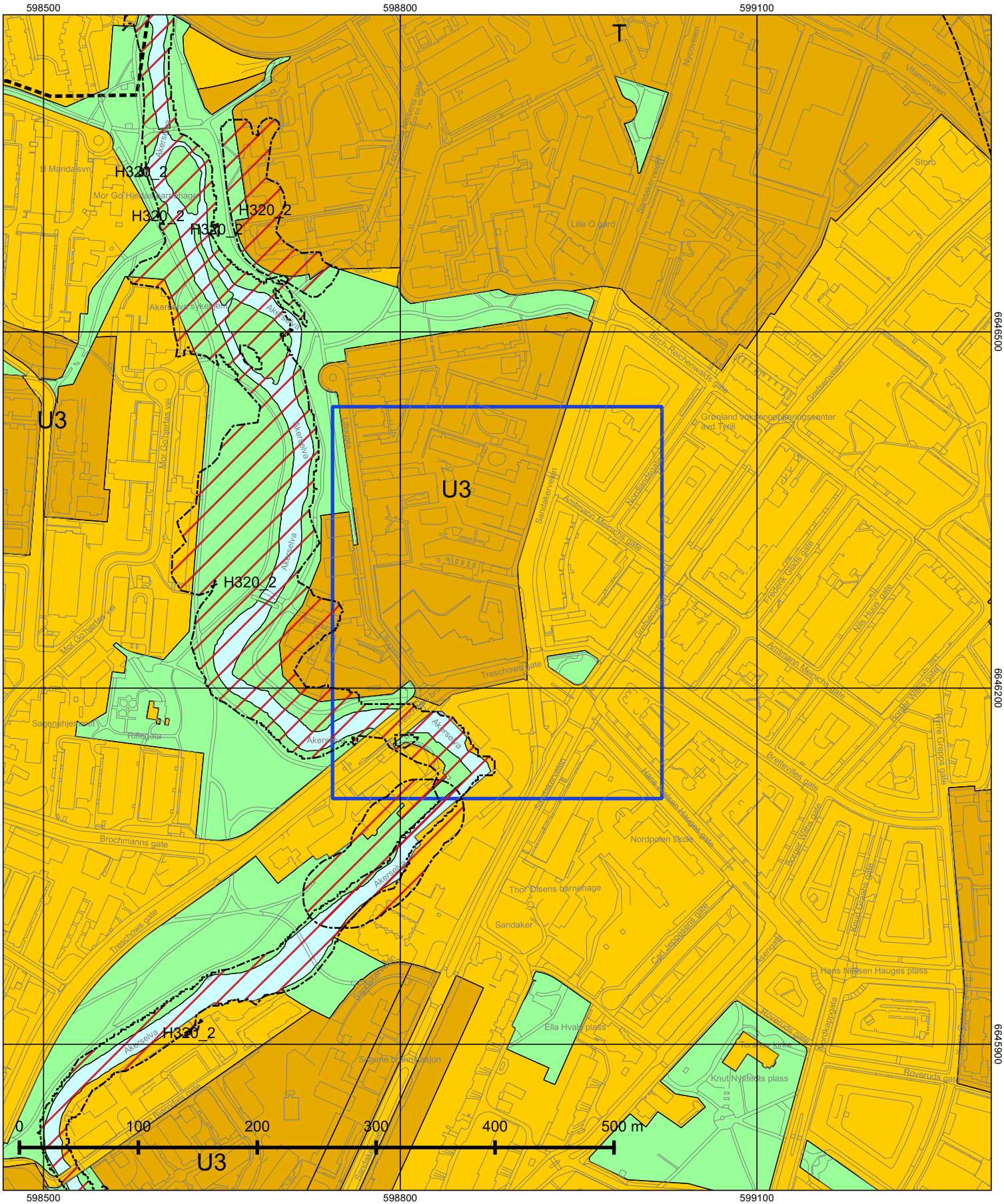
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152907/86526471
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4756

SANDAKERVEIEN 72. Detaljregulering for gnr. 223 bnr. 41

Vedtaksdato: 18.12.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201104172

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 72
Gnr.223 Bnr.41

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201104172, datert 04.01.2013 og revidert 15.08.2013.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, gangveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6172 m² BRA.
Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
Sykkelparkering på terreng skal medregnes. Parkeringsplasser for biler på terreng regnes med 18 m² pr plass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som vist på plankartet.
Balkonger og mindre bygningsdeler kan tillates å krage ut inntil 1,8 meter utenfor byggegrensen.
Mindre takoppbygg i tilknytning til trapperom og ventilasjon tillates med inntil 3,0 meter over maks gesimshøyde. Oppbygg for heis tillates med inntil 3,5 meter over maks gesimshøyde.
Takoppbygg kan til sammen utgjøre inntil 10 % av takflaten.
Rekkverk for takterrasse tillates med maksimum 1,2 meter over maks gesimshøyde.
Toppetasje skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra hovedfasadeliv.
Det tillates boenheter over to plan i underetasje i sørblokk med inngang i 1.etasje. Disse boenhetene skal skjermes fra innsyn med private forhager og landskapselementer. Utforming av skjerming skal fremgå av utomhusplanen.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

3.3 Utforming
Fasadenes utforming og materialbruk skal fremstå som lyse og lette og det tillates avvikende materialbruk fra nabobebyggelsen. Fasadeliv mot sør på sørblokken skal være i flukt med nabobebyggelse. Fasader mot sør og vest skal ha store vinduer og balkonger med brystninger med høy grad av transparens. Balkonger og rekkverk på takterrasser skal fremstå åpne og forskjellig fra bygningskroppen for å understreke bebyggelsens hovedform og arkitektur. Fasader mot gårdsrom og nabobebyggelse kan være mer lukket for å sikre mot uønsket innsyn.
I sørblokken skal det plasseres en portal innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Minste bredde på portalen skal være 3 meter og minste høyde 10 meter.

Taket skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen i prosjektet skal etterkomme den til enhver tid gjeldende norm.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.5 Parkering
Det skal etableres parkering for biler og sykler for boligene etter til enhver tid gjeldende norm. Parkering skal skje i parkeringskjeller under terreng. Sykkelparkering kan etableres på terreng.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei

Kjørevei skal være felles for eiendommene 223/36, 223/39, 223/40 og 223/41. Alle eiendommene skal ha kjørbar atkomst fra avkjøringen. Kjørbar atkomst til eiendommene som krysser gangvei skal utføres med nedsenket kantstein. Det tillates HC-parkering og parkering for besøkende til planområdet med til sammen 4 plasser. Det skal opparbeides oppholdsareal og beplantning mot Sandakerveien. Opparbeidelse av kjørevei skal inngå i utomhusplanen og være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan utstedes.

4.2 Fortau
Fortau i Sandakerveien skal være offentlig og i henhold til Oslo kommunes normer for utforming.

4.3 Gangvei og møteplass
Det skal opparbeides gangvei i 3 meters bredde og møteplass som vist på plankartet. Gangvei og møteplass skal være tilgjengelig for allmennheten. Møteplassen skal utformes med beplantning, sittegrupper o.l. Gangveien skal ligge på terreng, være gjennomgående og tilrettelegges i henhold til universell utforming. Gangvei og møteplass på gnr. 223 bnr. 41 må opparbeides før det gis brukstillatelse.

§ 5 Utomhusområder

5.1 Uteareal
Uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig. Av dette skal min. 60 % anlegges på terreng. Gangveier, private hager og sykkelparkering medregnes ikke. Dekke over parkeringskjeller skal opparbeides med høy kvalitet og ha et grønt preg. Minst 20 % av terreng skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

5.2 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling, atkomst, private soner, arealer for lek og opphold, møblering, gangveier, møteplass, sykkelparkering, belysning, eventuelle tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal vise takterrasser på alle plan med materialbruk og beplantning. Takflater som ikke benyttes som terrasser skal være dekket av vegetasjon. Planen skal vise utforming av kjøreveg med beplantning og møblering.
Utomhusområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Overvannshåndtering
Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen.

§ 7 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 8 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal offentlig fortau, felles kjørevei med fortau samt gangvei og møteplass være opparbeidet. Møteplass på eiendom gnr. 223 bnr. 41 skal være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2013 sak 395. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-5132

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 999/845

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

Planens hensikt

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

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

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

1.2 Lokal overvannshåndtering

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

1.3 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.4 Beplantning

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

1.5 Belysning

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

1.6 Støy

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

1.7 Møbleringssoner

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.

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

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

1.10 Parkering
Parkering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

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

3 Bestemmelser til bestemmelsesområde M1–M9

3.1 Bestemmelsesområde M1 (Parkering)
Det skal innpasses minst 10 parkeringsplasser. Minimum 2 av disse skal være HC-parkeringsplasser. Det skal innpasses en vareleveringslomme ved gårds- og bruksnummer 223/43. Det tillates også å innpasse sykkelparkeringsplasser, regnbed, benker og lignende møbleringselementer.

3.2 Bestemmelsesområde M2–M3 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses minst fire trær per felt samt regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkeringsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker og lignende møbleringselementer.

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

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

4 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
Arealer avsatt som midlertidig Bygge- og anleggsområde tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av gateopprustningsprosjektet for Sandakerveien–Nycoveien. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

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

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

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

5.4 Faseplan

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

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.2021 sak 290. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.12.2021

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Eirik Thunshelle
SANDAKERVEIEN 68B

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526471
8981722

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20260209 for SANDAKERVEIEN 68B.

GNR. 223 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1903.

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

808 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

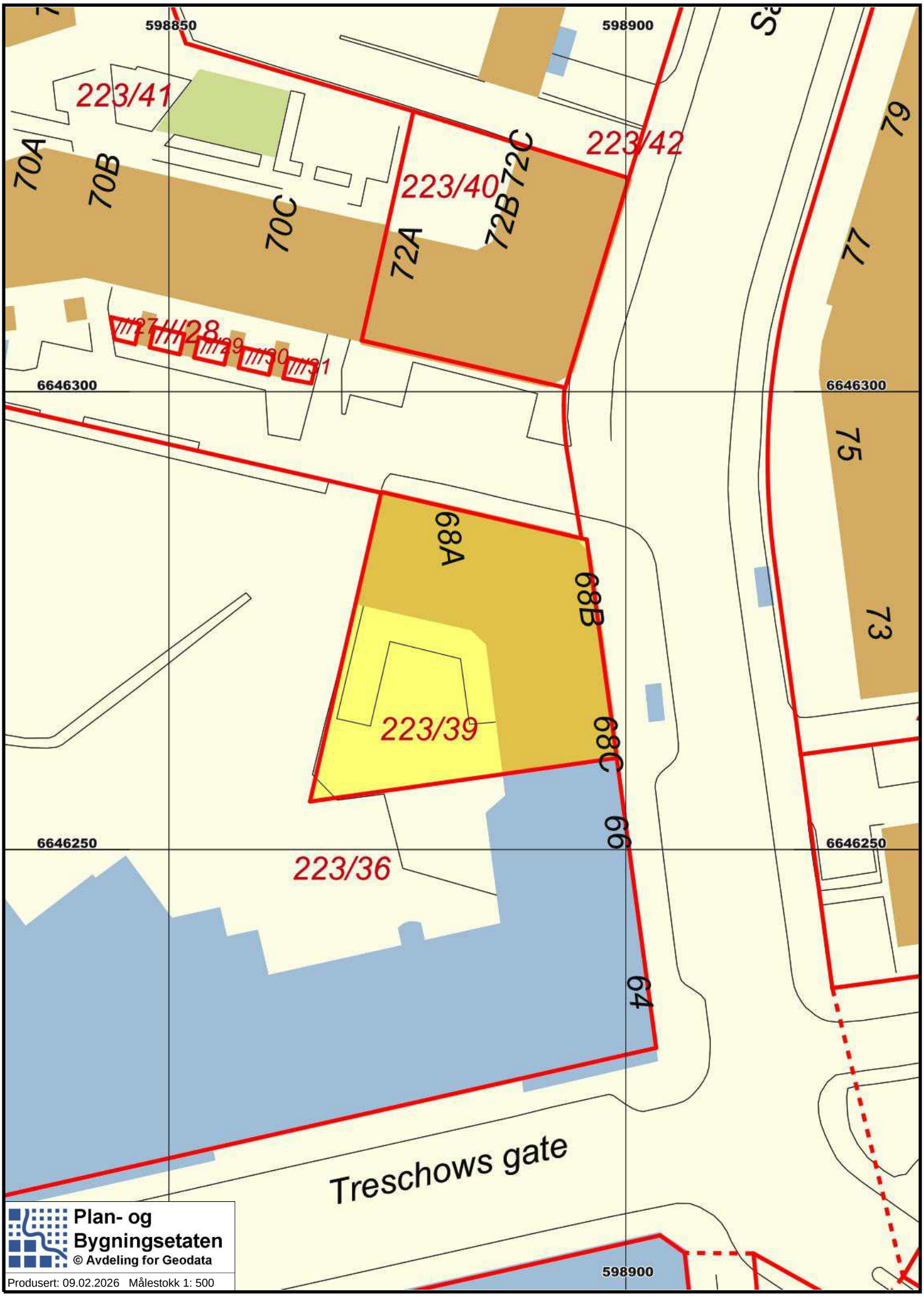
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598850
598900
223/41
223/42
223/40
70A
70B
70C
72A
72B
72C
79
77
75
73
68A
68B
68C
66
64
223/39
223/36
6646300
6646250
Treschows gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 500

N. D. J.-No. 113 03
Bilag.

Vedrørende
1-6 Planen.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 708
KRISTIANIA 1903

1

238
03

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 68 Sandakerveien

Indleveret 15 Juli 1903 Attesteret 26de Juli 1904

STADSINGENIØREN
1106-03-1
KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser, samt den anden Sundhedskommission.

Kristiania den 15 Juli 1903

For Bygningsinspektøren
Th. Iversen

133
1903.

Intet at bemærke.
Kra. 16/juli 1903
Gjærdbæk.

Enhetsmur

316
03.

Begge gader er 20m brede; deres kjørebaneb bestemmes saaledes: Sandakerveiens midtlinie er ut fra Treschows gades nordside - akse 89.8 - til Bretteville gades sydside - cote 92.0. Bretteville gades sydside horizontal paa cote 92.0.

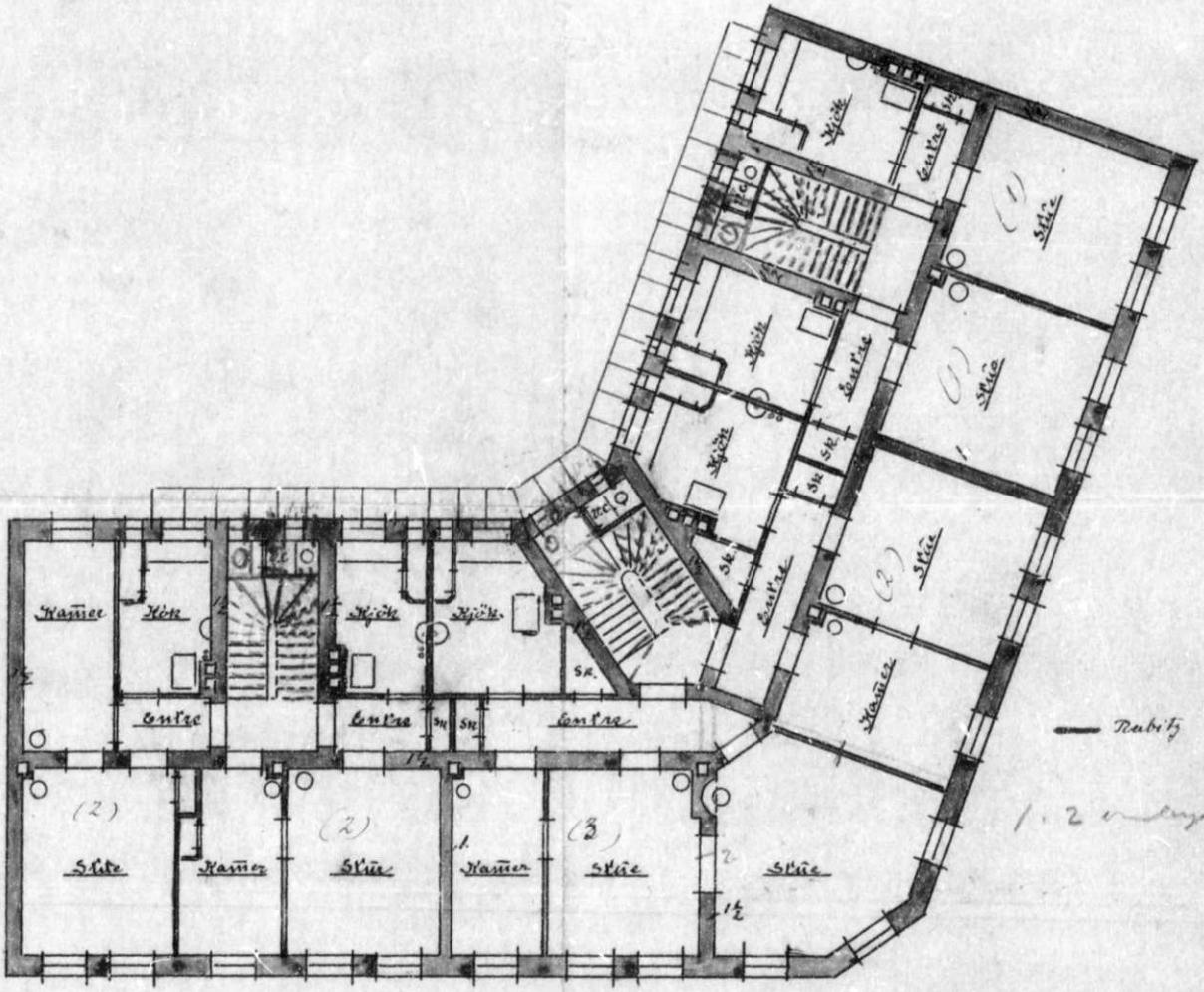
Sandakerveien er overlagt af byen, Brettevilles gade er ikke opparbeidet.

Kristiania 18de juli 1903
E. Bjerknes.

Merk. 27/9 av Linn
M.

N. D. J.-Nr. 113-03 Bl. III
Bilag.
1106-03-I
BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 708
1903
KRISTIANIA
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Sandakerveien 68.



Plan etg. 2den 3die og 4de Etg.



M. Meidell

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

N.D. 1236/39

BYGNINGSCHEFEN Journal-Nr. OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående innredn. W.C.s

på matr.nr. 68 Sandakerveien.

Innlevert 18. juli 1939. Attestert

Ferdig attestert 26-10-1940

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 19-7-1939.

B. Skillmark

SB/TB

Ad: 68. Sandakerveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter gjeldende regler for innreding av W. C. rom.

Oslo helseråd den 2. august 1939.

Etter fullmakt.

Carl Thin

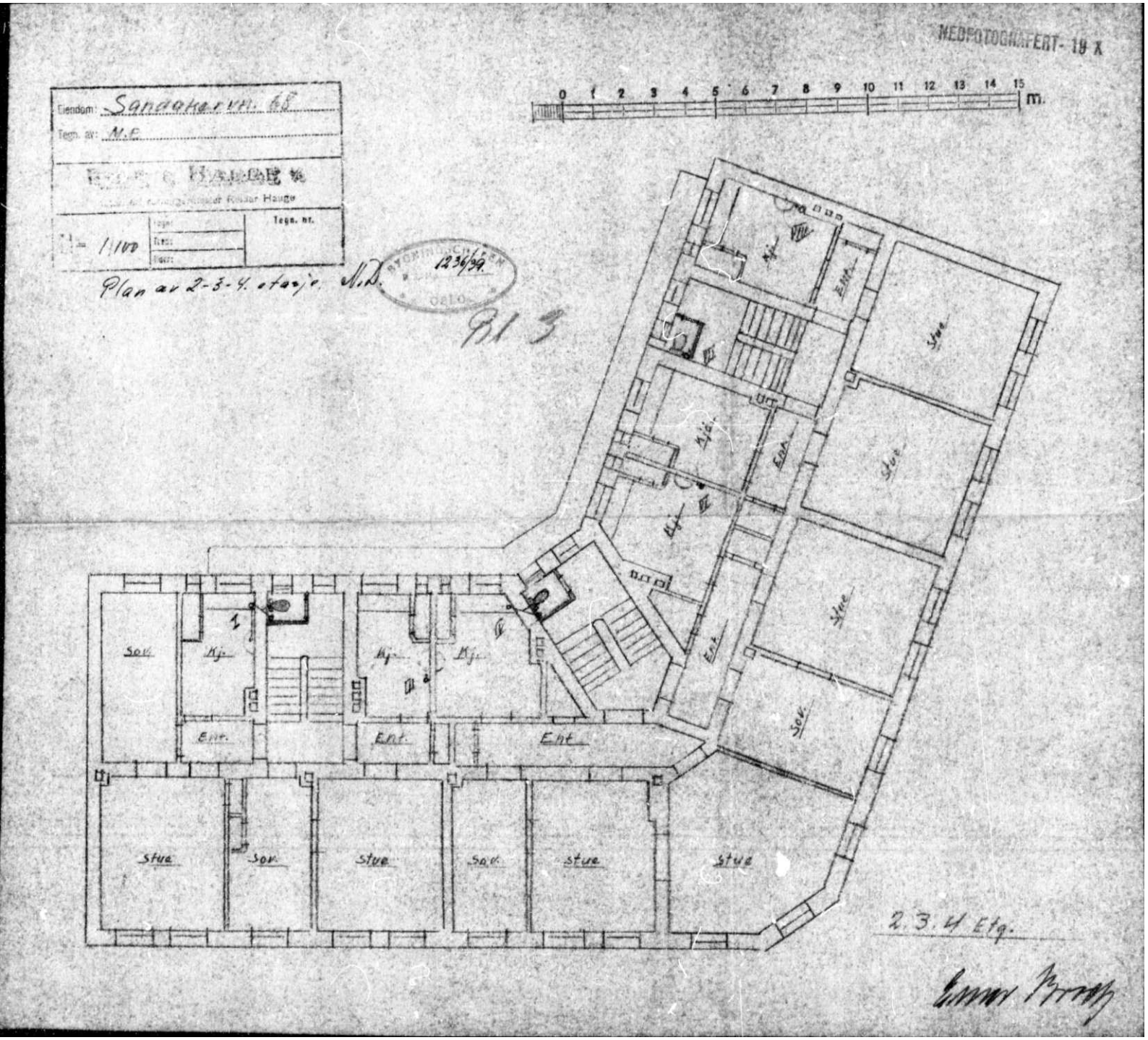
Sigurd Bay

N. d. til innstilling.

Oslo 5/8. 39. E.S.

anb. rørl.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.


MEDFOTOGRAFERT 19 X
Eiendom: Sandakerv. 68
Tegn. av: N.F.
1:100
Tegn. nr.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
Plan av 2-3-4. etasje. N.D.
1236/39
B1 3
Kj.
Ent.
Stue
Kj.
Ent.
Stue
Kj.
Kj.
Ent.
Stue
Ent.
Sov.
Kj.
Kj.
Kj.
Ent.
Ent.
Ent.
Stue
Sov.
Stue
Sov.
Stue
Stue
2. 3. 4 Etg.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Sandakerveien 68
v/Knut Karlsen
Sandakerveien 68 B
0493 OSLO

Siv.ing. Henrik M. Backer
Inkognitogaten 28

0256 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870100589	96/15363

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	7. mars 1996

Arbeidssted : 223/0039 Sandakerveien 68
Byggherre : Sameiet Sandakerveien 68
Arbeidets art: REHABLITERING - INNREDNING AV LOFT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

NB! Ferdigattesten gjelder kun for rehabiliteringen av gården; ikke for arbeider med innredning av loft, som er behandlet i egen ny sak.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Raymond, Gary

Sandakerveien 68 A
0483 OSLO

Dato: 01 DES. 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9504310-42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 68	Eiendom:	223/39/0/0
Tiltakshaver:	Fryblova, Michaela - ANIMIKI	Adresse:	Sandakerveien 68b, 0483 OSLO
Søker:	Fryblova, Michaela - ANIMIKI	Adresse:	Monradsgate 1d Tlf: 90689715, 0577
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert henholdsvis 11.05./- 03.11./- og 18.11.98 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNALARMSPESIALISTEN AS
C/O Brakon AS, Karoline Kristiansens vei 2
0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2024
	202458110 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 68	Eiendom:	223/39/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 68 SAMEIET	Søker:	BRANNALARMSPESIALISTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sandakerveien 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, mottatt 25.09.2024.

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 202458110			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	BRT-542-001-001	25.06.2024	1/8
Plan 1. etasje	BRT-542-001-100	25.06.2024	1/9
Plan 2. etasje	BRT-542-001-200	25.06.2024	1/10
Plan 3. etasje	BRT-542-001-300	25.06.2024	1/11

Plan 4. etasje	BRT-542-001-400	25.06.2024	1/12
Plan 5. etasje / loft	BRT-542-001-500	25.06.2024	1/13

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

Tone Firing - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SANDAKERVEIEN 68 SAMEIET, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.03.2025
	201605325 - 31 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 68	Eiendom:	223/39/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 68	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sandakerveien 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 27.01.2025.

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 201605325			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	08.03.2016	1/9
Plan 2 etasje	B1605-02	12.02.2016	1/19
Plan 3 etasje	B1605-03	12.02.2016	1/20
Plan 4 etasje	B1605-04	12.02.2016	1/21
Snitt	B1605-07	12.02.2016	1/22
Fasader og snitt 1	B1605-08	27.06.2016	10/5
Plan 1.etg	B1605-01	11.02.2025	29/3
Fasader 2	B1605-06	11.02.2025	29/4

Klagefristen er tre uker

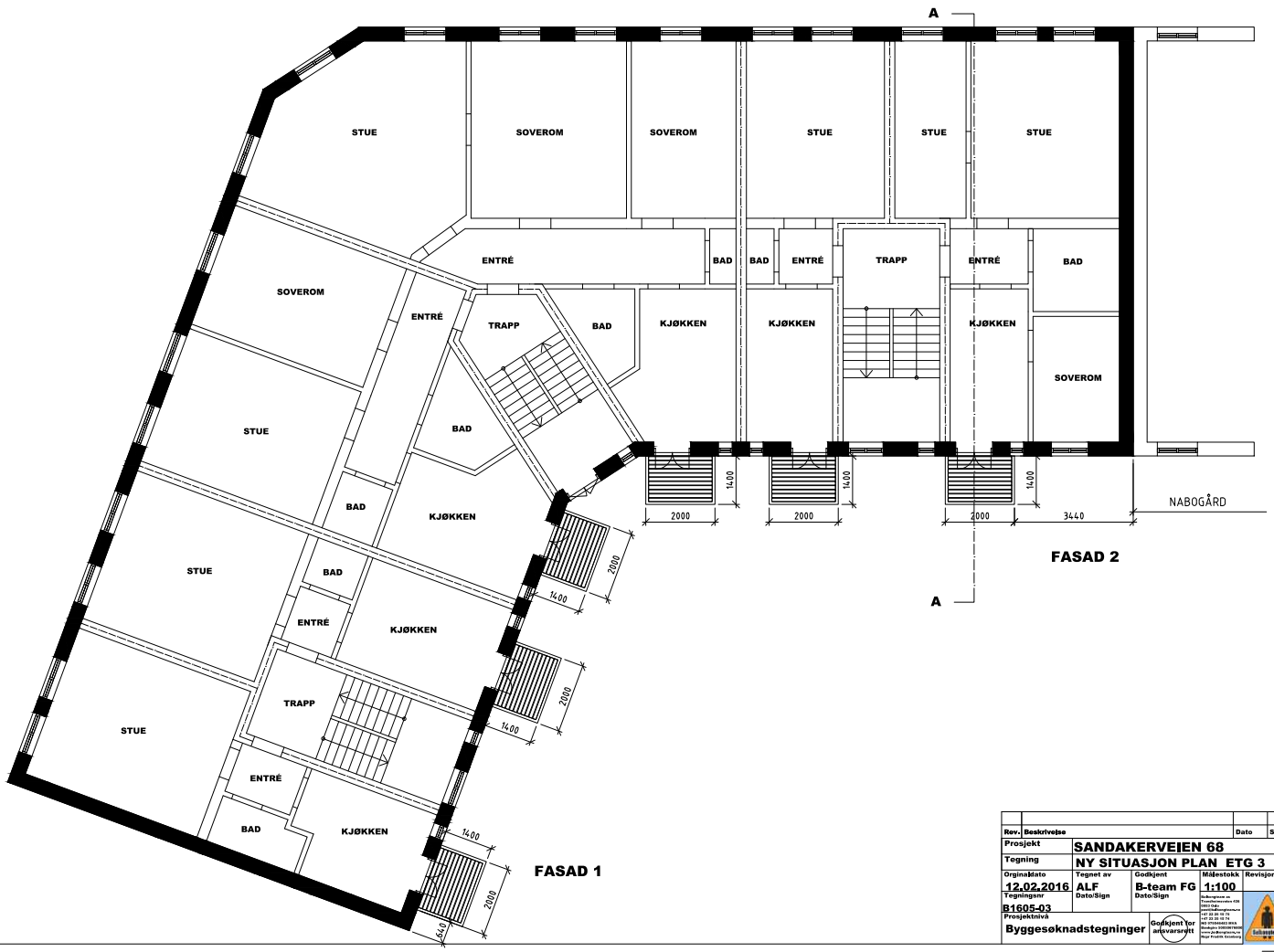
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Sameiet Sandakerveien 68, Sandakerveien 68, 0484 OSLO



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SANDAKERVEIEN 68			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
12.02.2016	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1605-03				
Prosjektnivå	Godkjent for arbeidsrett			
Byggesøknadstegninger				

B-team Bergheim as
Thorvald Meyersvei 43B
7043 Trondheim
post@b-team.no
+47 22 20 72 70
NO 971049422 MVA
Bankgiro 9390 06 74296
Ansvarlig Søker Fredrik Gundersen
Navn Fredrik Gundersen

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 223 Bnr.: 39 Fnr.: Snr.: 15

Adresse(r):

Gateadresse:	Sandakerveien 68 B
Gatenr:	16161
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0484 OSLO
Bydel:	3 SAGENE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.02.2026 kl. 09.23

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/927302-1/200 28.07.2021 16:50	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1988/82909-3/105 29.11.1988	PANTSETTELSESERKLÆRING Beløp: NOK 10 000 Panthaver: SAMEIET LØPENR: 1117058 ANFØRT PRIORITET: ETTER 60% AV LÅNETAKST GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/927303-1/200 28.07.2021 16:50	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 950 000 Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET ORG.NR: 920 426 530 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1939/305254-1/105 28.07.1939	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 39
1939/305255-1/105 28.07.1939	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 39

GRUNNDATA

1988/82909-2/105 29.11.1988 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/1365
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2016/498274-1/200 03.06.2016 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 37

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 52

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 67

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 75
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 498274 Tinglyst: 03.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201503196-2

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 223/ 36, 39, 40, 41, 65

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 223 bnr. 36, bnr. 39 og bnr. 40 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Sandakerveien over gnr. 223 bnr. 65 i regulert felles kjørevei, S-4756 av 18.12.2013.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 223 bnr. 36 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 223 bnr. 65 (grunneier) frem til hovedledninger i Sandakerveien.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

3. SAMMENSLÅING:
   Gnr. 223 bnr. 41 og gnr. 223 bnr. 65 forutsettes sammenslått til én eiendom. Eiendommene kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg, med unntak av overskjøting mellom gnr. 223 bnr. 41 og gnr. 223 bnr. 65. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenslått.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
223	41, 65

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

	Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
For eiend. 223/41:	Oslo	07.04.15	SIMEN THORSEN Sandaker Boligutvikling AS	999 641 237
For eiend. 223/65:	Oslo	19/5-15	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten Hjemmelshaver	Org.nr. 958 935 420 9 siffer

0105 OSLO
Tlf: 02 180

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 31/5-2016,

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

29.NOV.88 082909

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 223	Bnr. 39	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier

Navn: Sameierne i Sandakerveien 68 i h.t.vedlagte fortegnelse, bilag 1 til denne begjæring.

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
se bilag 2 til denne begjæring.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1365	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	48	21	B	47
2	B	58	22	B	46
3	B	81	23	B	78
4	B	47	24	B	84
5	B	46	24		
6	B	39	26		
7	B	37	27		
8	B	58	28		
9	B	81	29		
10	B	47	30		
11	B	46	31		
12	B	39	32		
13	B	37	33		
14	B	58	34		
15	B	81	35		
16	B	47	36		
17	B	46	37		
18	B	75	38		
19	B	58	39		
20	B	81	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1365

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

De enkelte av sameierne skal ha hjemmel til de enkelte seksjoner i h.t.vedlagte fordelingsliste.Fordelingen av seksjonene i h.t. vedlagte bilag er kun uttrykk for det allerede etablerte eier-forholdet mellom partene og endrer således ikke forholdet dem i mellom.

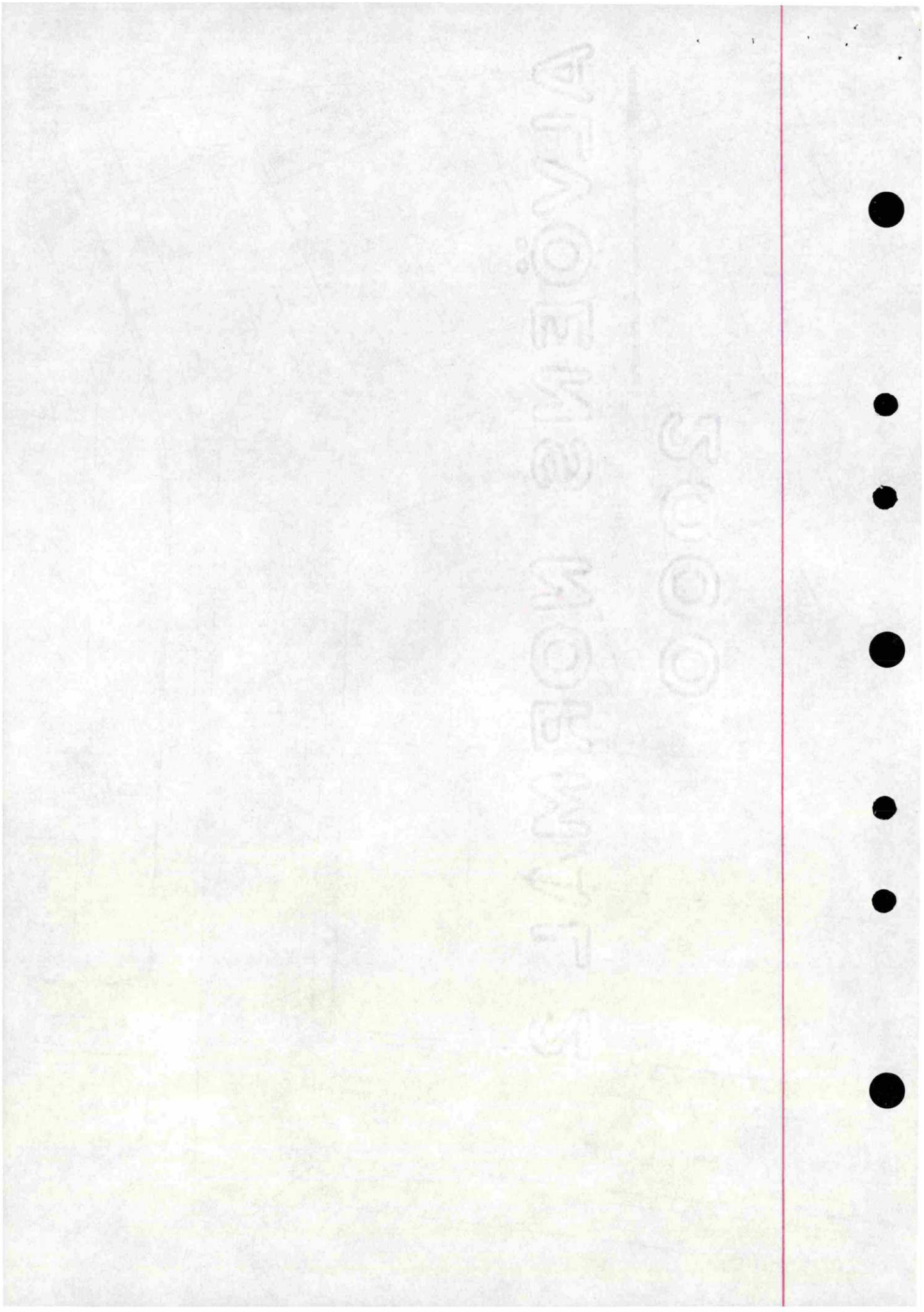
Sameiet Sandakerveien 68 skal ha pant for et beløp stort kr. 10.000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser. Pantet skal ha prioritet efter 60% av godkjent lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
101188	For sameierne i Sandakerveien 68,jfr.bilag 1,i h.t. vedlagte fullmakter,bilag 5 til nærværende.
Sted: Oslo	Kristian Almås

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv.Kristian Almås	P.B.1265,Vika,0111 Oslo 1	831110


Byggeområde for industri
U.0,5-1,5
S-2255,28.7.77
223/41
223/40
223/42
223/38
223/39
223/36
223/55
223/45
223/10
223/20
S-2255,28.7.77
S-178,6.1142 ØB. IV
M: 1:500
KARTBLAD N006
OSLO BYPLANKONTOR DEN 25/11-88
Sandakerveien
Treschows gate
656/65 (S-178,6.1142 ØB. IV)
164/49 (S-178,6.1142 ØB. IV)
Fortausbredder iflg. sit.kart Sandakerv.64
11259
95
72
74
70
92,5
89
91
90
79
20,0
3,5


AVTRYKK
SCANNET

Bilag 1 til
Seksjoneringsbegjering av 10.11.88.
Sandakerveien.68

Oversikt over sameierne i Sandakerv.68

39/1203	Frank Lorentzen	f.nr. 300941.	
46/1203	Tom Nordlie og Unni Nordlie	f.nr. 310149.	og
		f.nr. 080348.	
39/1203	Morten Løkken	f.nr. 240961.	og
	Ellen Sofie Roll	f.nr. 100866.	
83/1203	Anne Flaen	f.nr. 221255.	
45/1203	Anne Mette Johnsen	f.nr. 120361.	
45/1203	Liv Axelsen	f.nr. 210255.	
58/1203	Jarle Wikeby	f.nr. 120358.	
45/1203	Einar Enger	f.nr. 250615.	
83/1203	Stein Aker	f.nr. 030356.	og
	Grete Aker	f.nr. 110556.	
46/1203	Rune Edvardsen	f.nr. 230660.	
48/1203	Kari Fredriksen	f.nr. 120861.	
37/1203	Steinar Haugstad	f.nr. 120167.	
83/1203	Sigrun Waal Lefdal	f.nr. 300145.	
75/1203	Odd Sahlberg	f.nr. 201033.	
83/1203	Liv Oddbjørg Tangen	f.nr. 050661.	og
	Tor Erik Edvang	f.nr. 100661.	
52/1203	Karl Erik Larsson	f.nr. 290151.	
26/1203	Atle Almås	f.nr. 191260.	
26/1203	Kristian Almås	f.nr. 081156.	
58/1203	Lars Edvard Berg	f.nr. 281155.	
58/1203	Steinar Torp	f.nr. 140959.	
83/1203	Josef Dybing	f.nr. 171225.	
45/1203	Sissel Jakobsen	f.nr. 010664.	

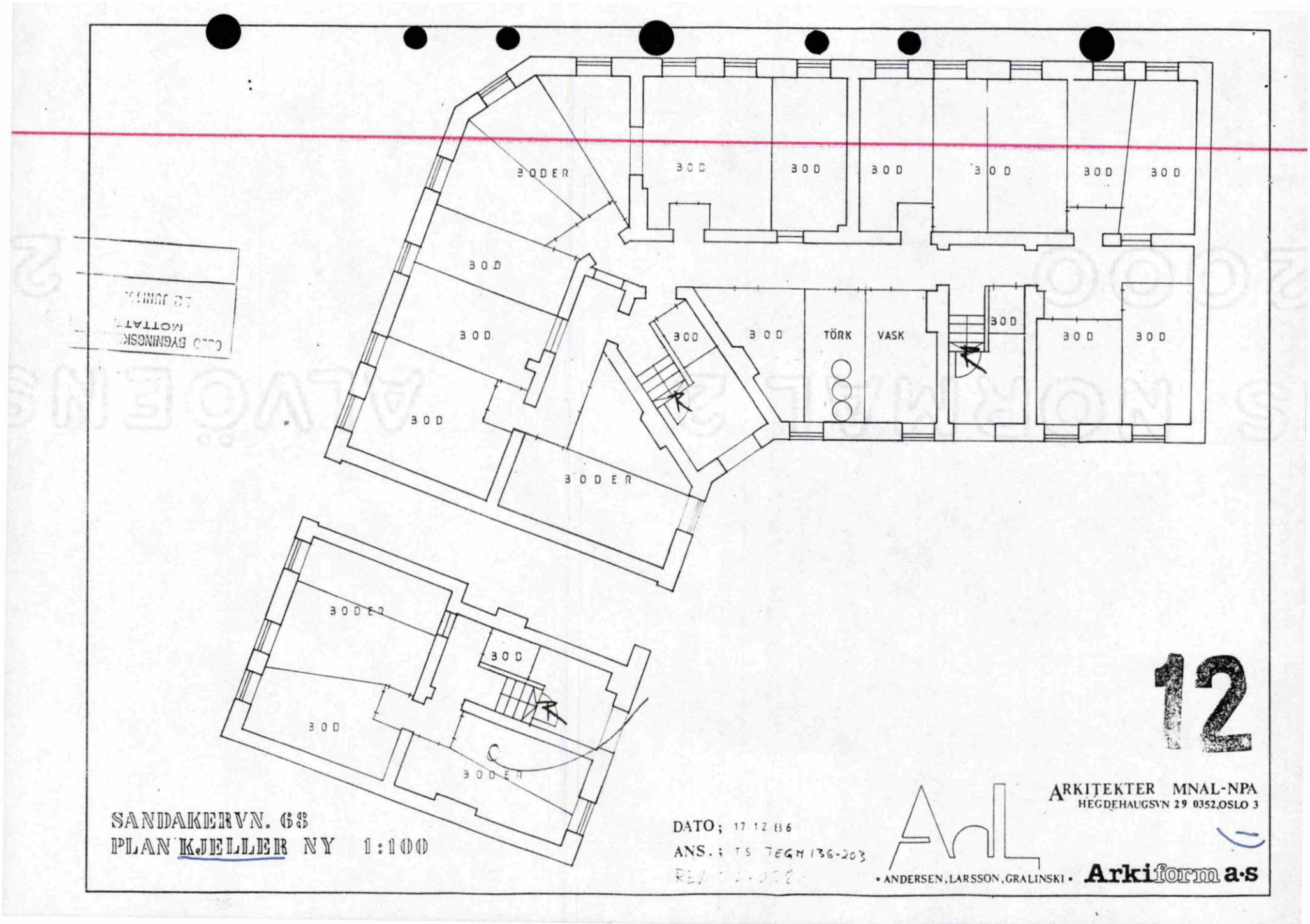
Fordelingsliste seksjoner Sandakerveien 68

Bilag 4. til seksjoneringsbegjæring av 10.11.1988.

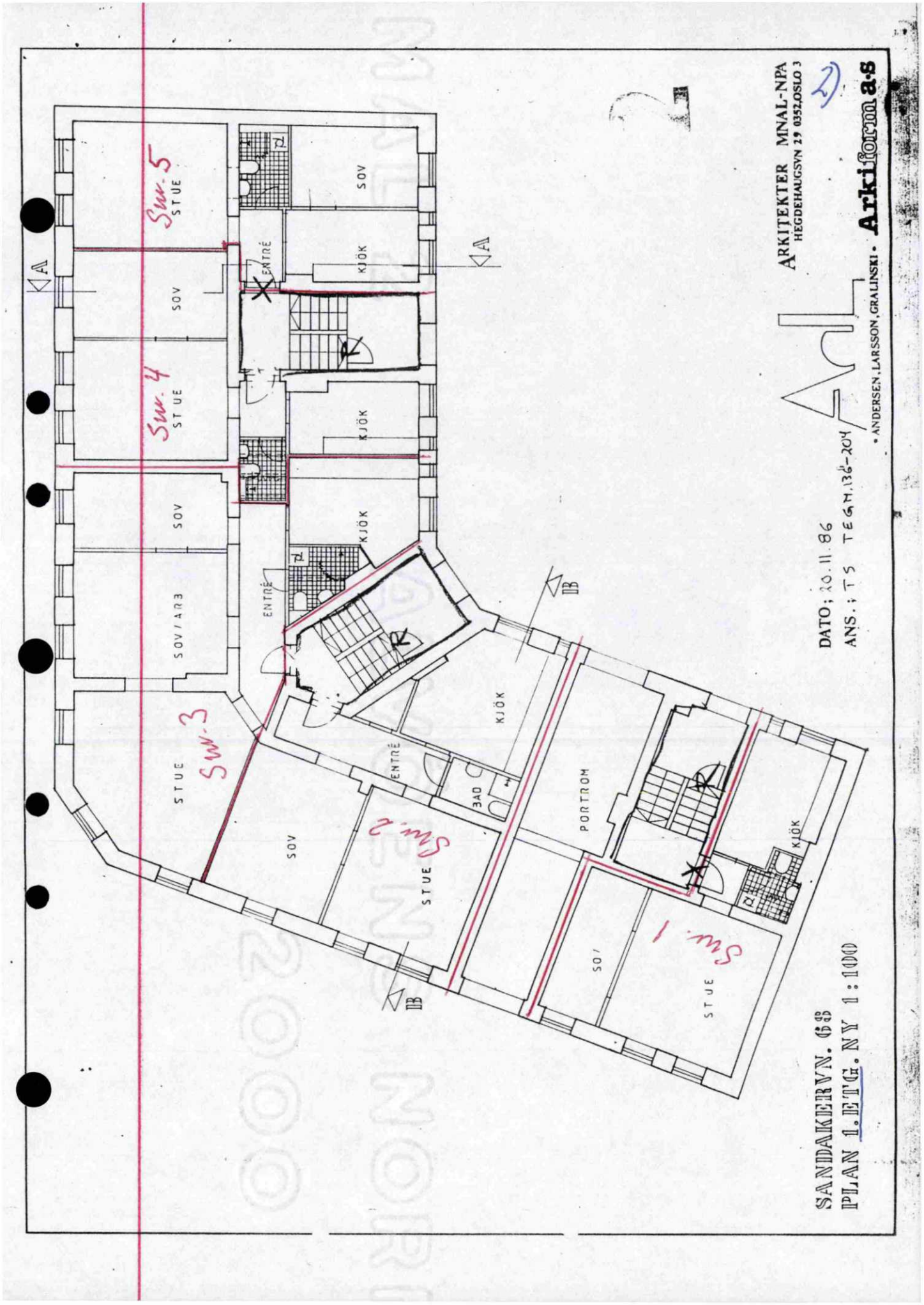
Snr. 1	Kari Fredriksen	Fnr. 120861.
Snr. 2	Anne Margrethe Stordal	Fnr. 120246.
Snr. 3	Stein Aker	Fnr. 030356.
og	Grete Aker	Fnr. 110556.
Snr. 4	Sissel Jakobsen	Fnr. 010664.
Snr. 5	Liv Oddbjørg Tangen	Fnr. 050661.
Snr. 6	Morten Løkken	Fnr. 240961.
og	Ellen Sofie Roll	Fnr. 100866.
Snr. 7	Tor Erik Edvang	Fnr. 100661.
Snr. 8	Jarle Wikeby	Fnr. 120358.
Snr. 9	Anne Flaen	Fnr. 221255.
Snr. 10	Anne Mette Johnsen	Fnr. 120361.
Snr. 11	Karl Erik Larsson	Fnr. 290151.
og	Atle Kr. Almås	Fnr. 191260.
og	Kristian Almås	Fnr. 081156.
Snr. 12	Frank Lorentzen	Fnr. 300941
Snr. 13	Steinar Haugstad	Fnr. 120167.
Snr. 14	Lars Edvard Berg	Fnr. 281155.
Snr. 15	Sigrun Waal	Fnr. 300145.
Snr. 16	Einar Enger	Fnr. 250615.
Snr. 17	Rune Edvardsen	Fnr. 230660.
Snr. 18	Odd Sahlberg	Fnr. 201033.
Snr. 19	Karl Erik Larsson	Fnr. 290151.
og	Atle Almås	Fnr. 191260.
og	Kristian Almås	Fnr. 081156.
Snr. 20	Josef Dybing	Fnr. 171225.
Snr. 21	Liv Axelsen	Fnr. 210255.
Snr. 22	Tom Nordlie	Fnr. 310149.
og	Unni Nordlie	Fnr. 080348.

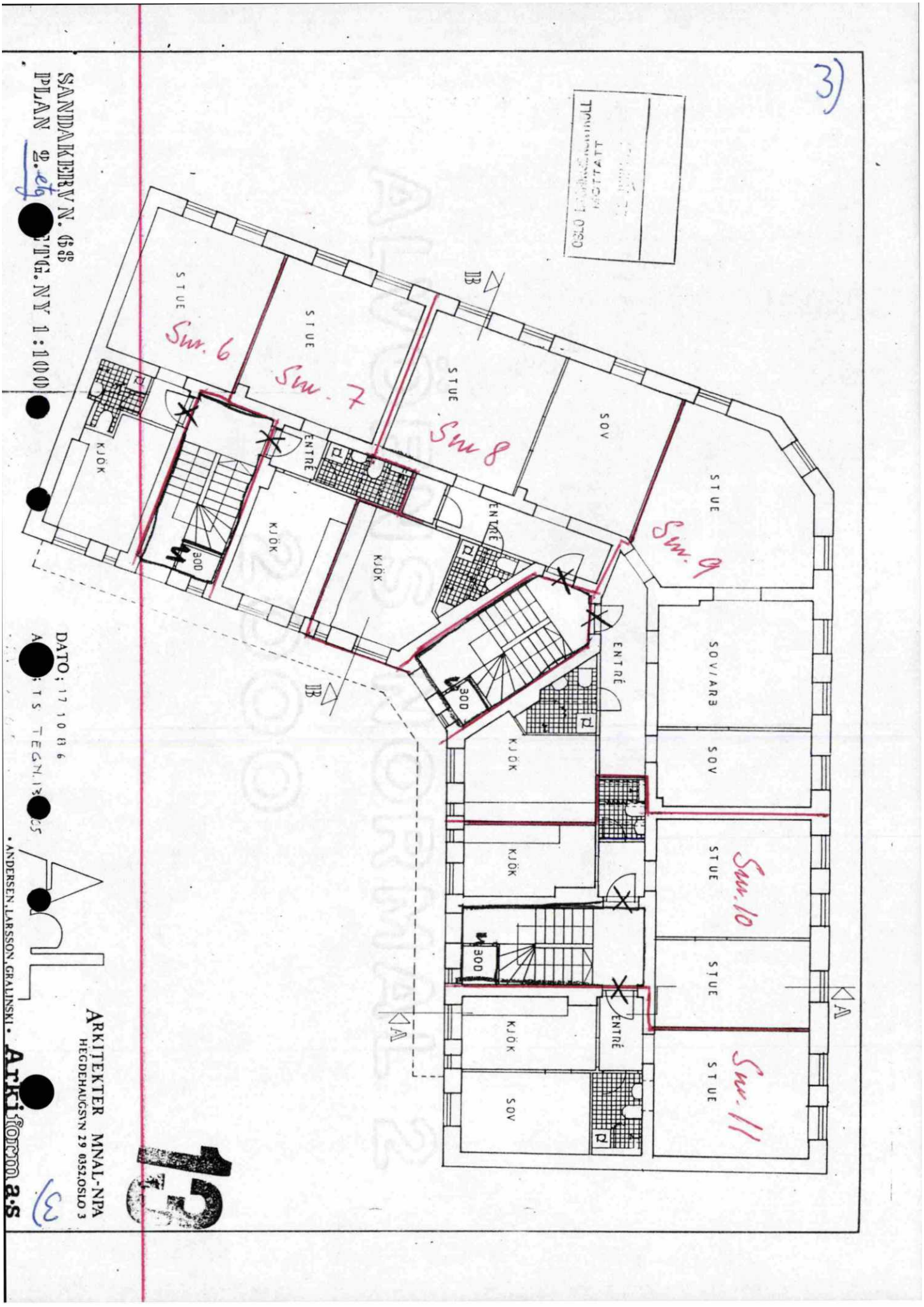
Snr. 23 Sameierne i Sandakerveien 68 i.h.t. bilag 1 til seksjoneringsbegjæringen.

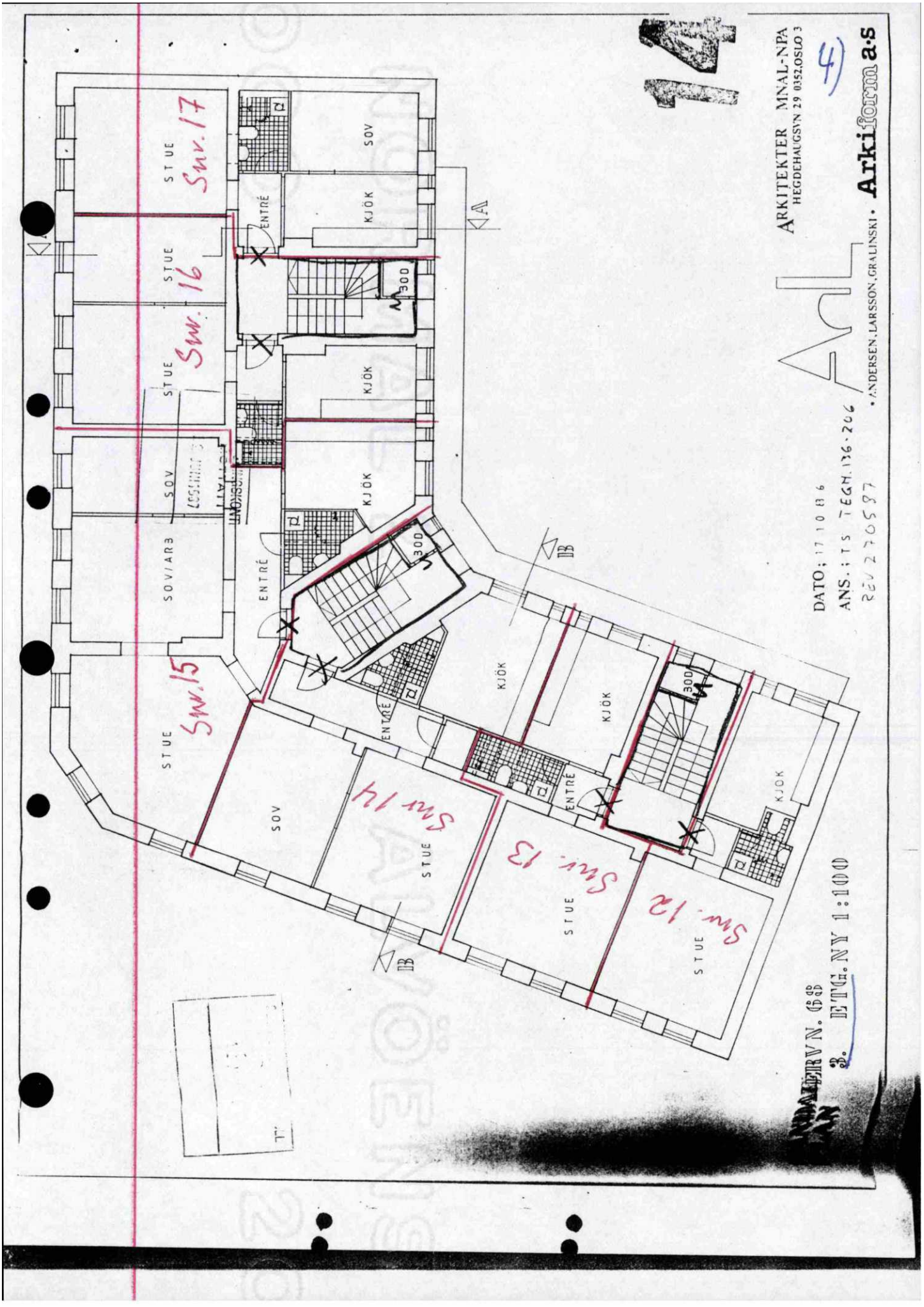
Snr. 24 Sameierne i Sandakerveien 68 i.h.t. bilag 1 til seksjoneringsbegjæringen.

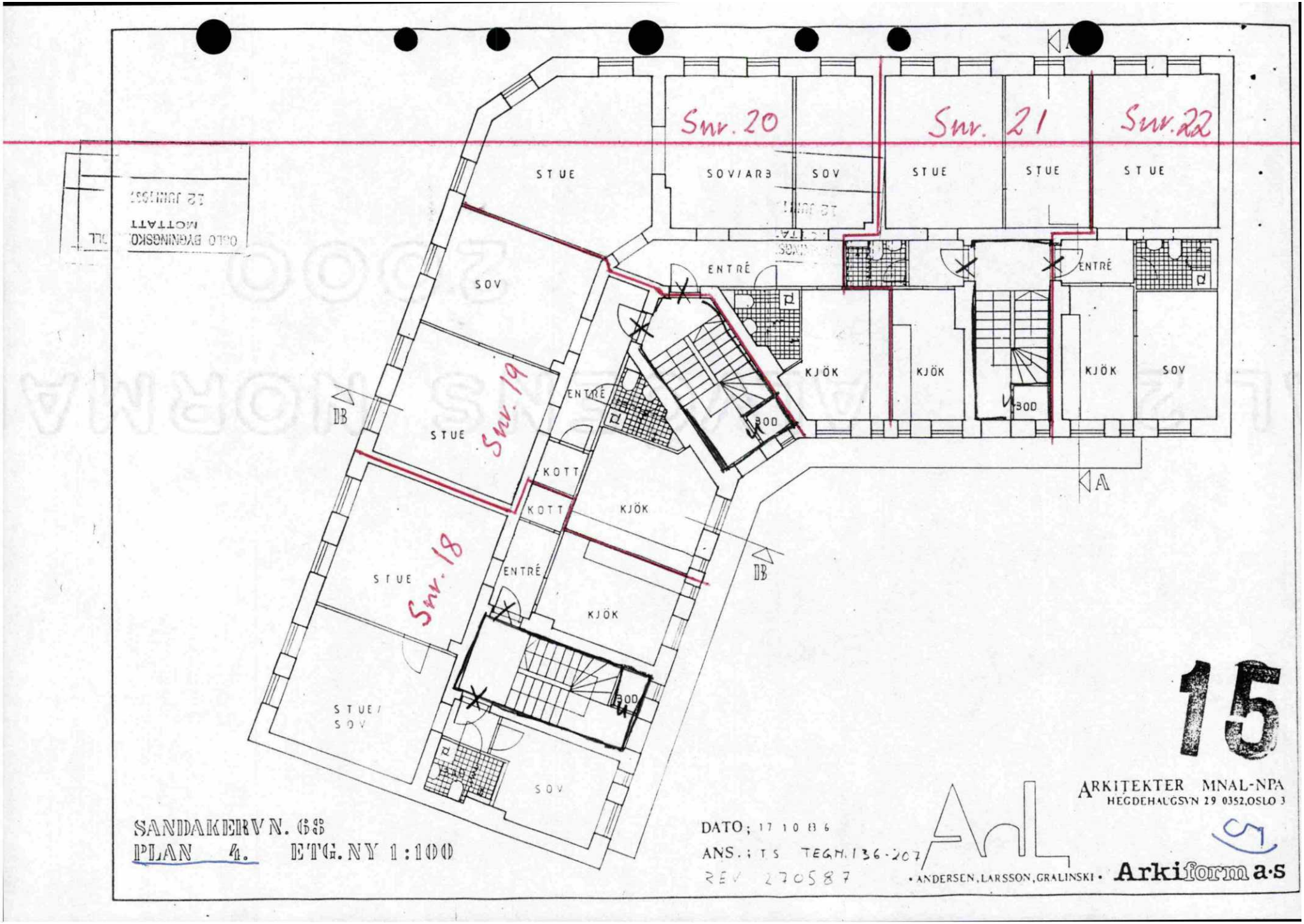


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/82909/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 14:40

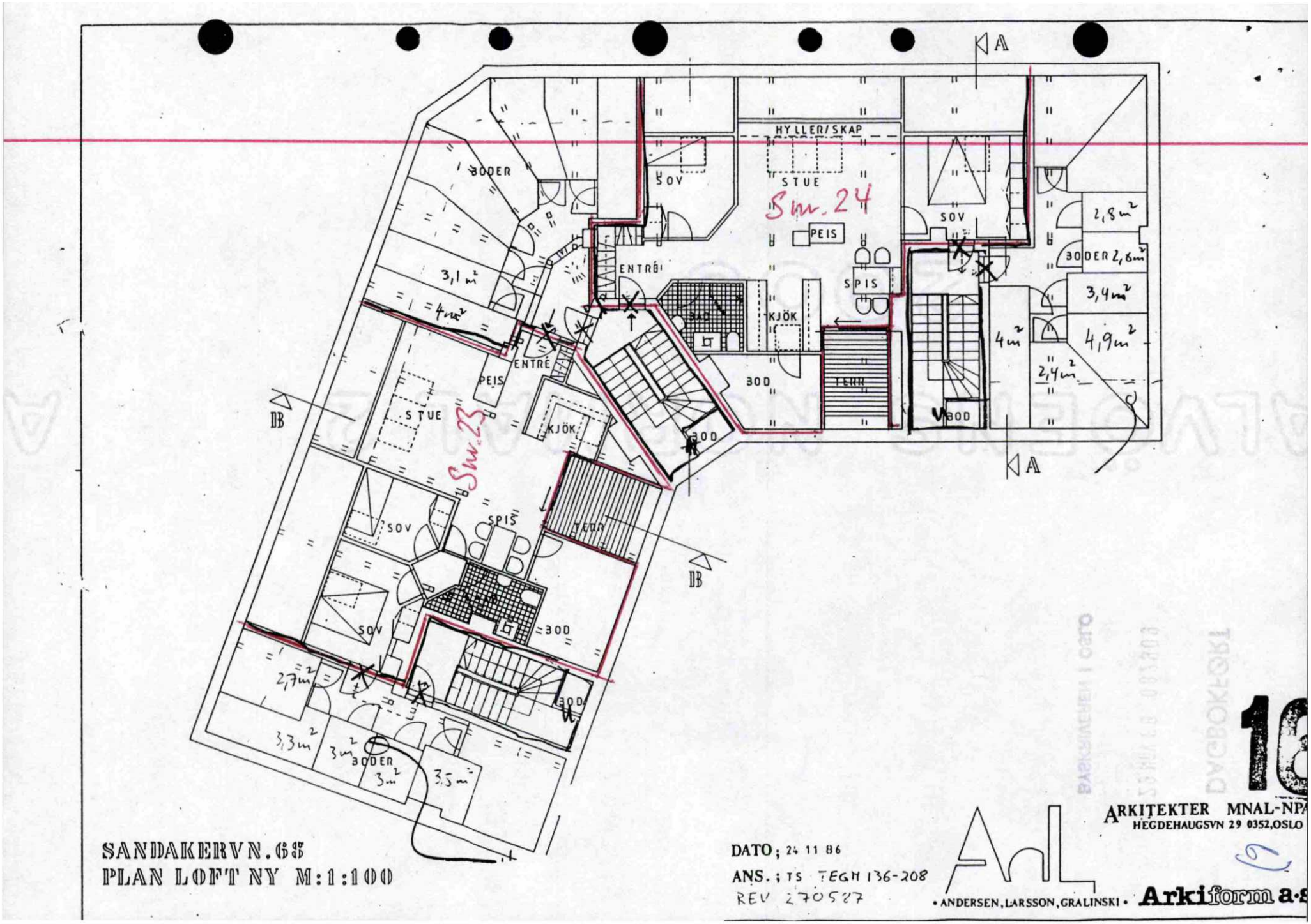

Sw. 5
STUE
SOV
Sw. 4
STUE
SOV
SOV
SOV/ARB
Sw. 3
STUE
SOV
ENTRÉ
KJÖK
ENTRÉ
KJÖK
ENTRÉ
KJÖK
A
A
B
B
Sw. 2
STUE
BAD
PORTROM
Sw. 1
STUE
KJÖK
ARKITEKTER MNAL·NPA
HEGDEHAUGSVN 29 0352 OSLO 3
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI
Arkiform a.s
DATO; 20.11.86
ANS.: T5 TEGN. 136-204
SANDAKERVN. 68B
PLAN 1. ETG. NY 1:100


SANDAKERV N. 68 88
PLAN 2. etg
TEGN. NY 1:100
DATO: 17 10 86
TS TEGN.
ARKITEKTER MNAL-NPA
HEGDEHAUGSVN 29 0352 OSLO 3
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI
Arkiform a.s
3)
3)
Sw. 6
Sw. 7
Sw. 8
Sw. 9
Sw. 10
Sw. 11
STUE
SOV
KJØK
ENTRÉ
SOV/AR3
300
A
B
B


ARKITEKTER MNAL·NPA
HEGDEHAUGSVN 29 0352 OSLO 3
Arkiform a·s
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI
DATO: 17 10 86
ANS.: 1:5 TEGN. 136-206
25V 270587
4)
SVR. 17
SVR. 16
SVR.
SVR. 15
SVR. 14
SVR. 13
SVR. 12
STUE
SOV
KJØK
ENTRÉ
SOV/ARB
300
B
A
FASADE MOT GATEN
1:100



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/82909/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 14:40



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/82909/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-09 14:40

DAGBOKFØRT

29.NOV.88 082909

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-223/39/0/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sandakerveien 68B 0484 OSLO
Fakturamottaker:	Wilhelmsen Bettina Kjøge Sandakerveien 68b 0484 OSLO
Eiernavn:	Wilhelmsen Bettina Kjøge

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 116,00
Totalt	NOK 1 116,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 116,00
Totale avgifter	**1 116,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
16.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 223 Bnr 39 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Sandakerveien 68B, 0484 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 984 514
Som sekundærbolig:	kr 7 938 057

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sandakerveien 68B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 565 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km	
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.3 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	2 min 0.1 km	
Storo Linje 4, 5	9 min 0.7 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km	

BARNEHAGER

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 68 barn	1 min 0.1 km	
Idun FUS barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km	
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	4 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Sandakerveien	2 min
Joker Sandaker	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	6 min
Apotek 1 Lillo	5 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	9 min
Haarklous plass	11 min
Fresh Fitness Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

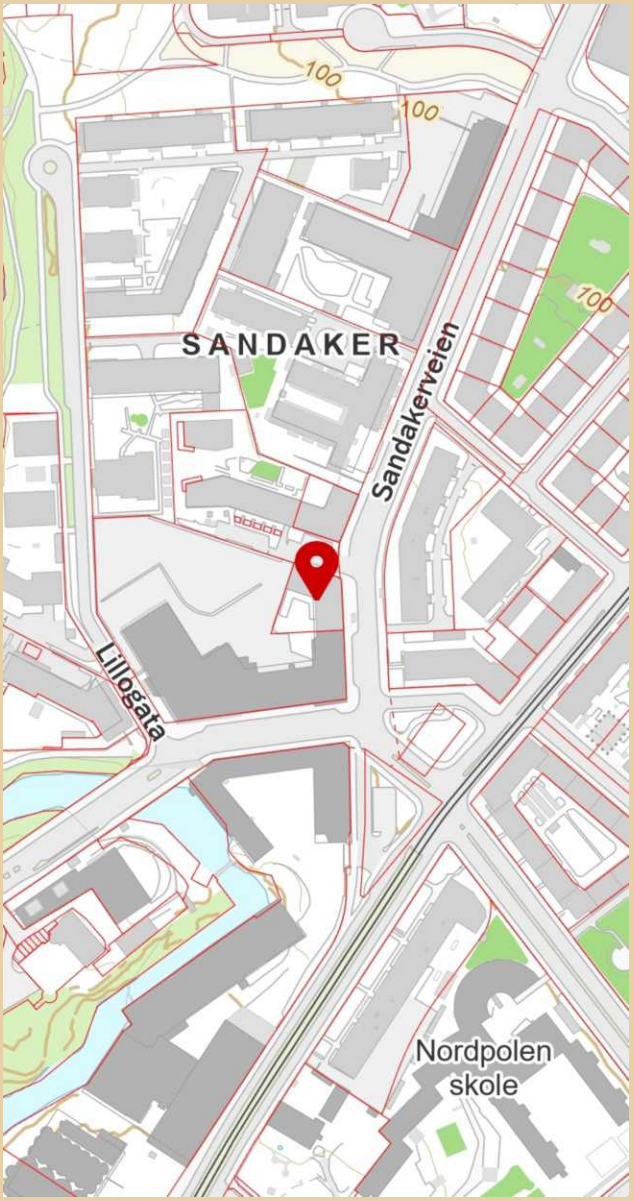
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandakerveien 68B, 0484 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 39, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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