PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SANDAKERVEIEN 29 J

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

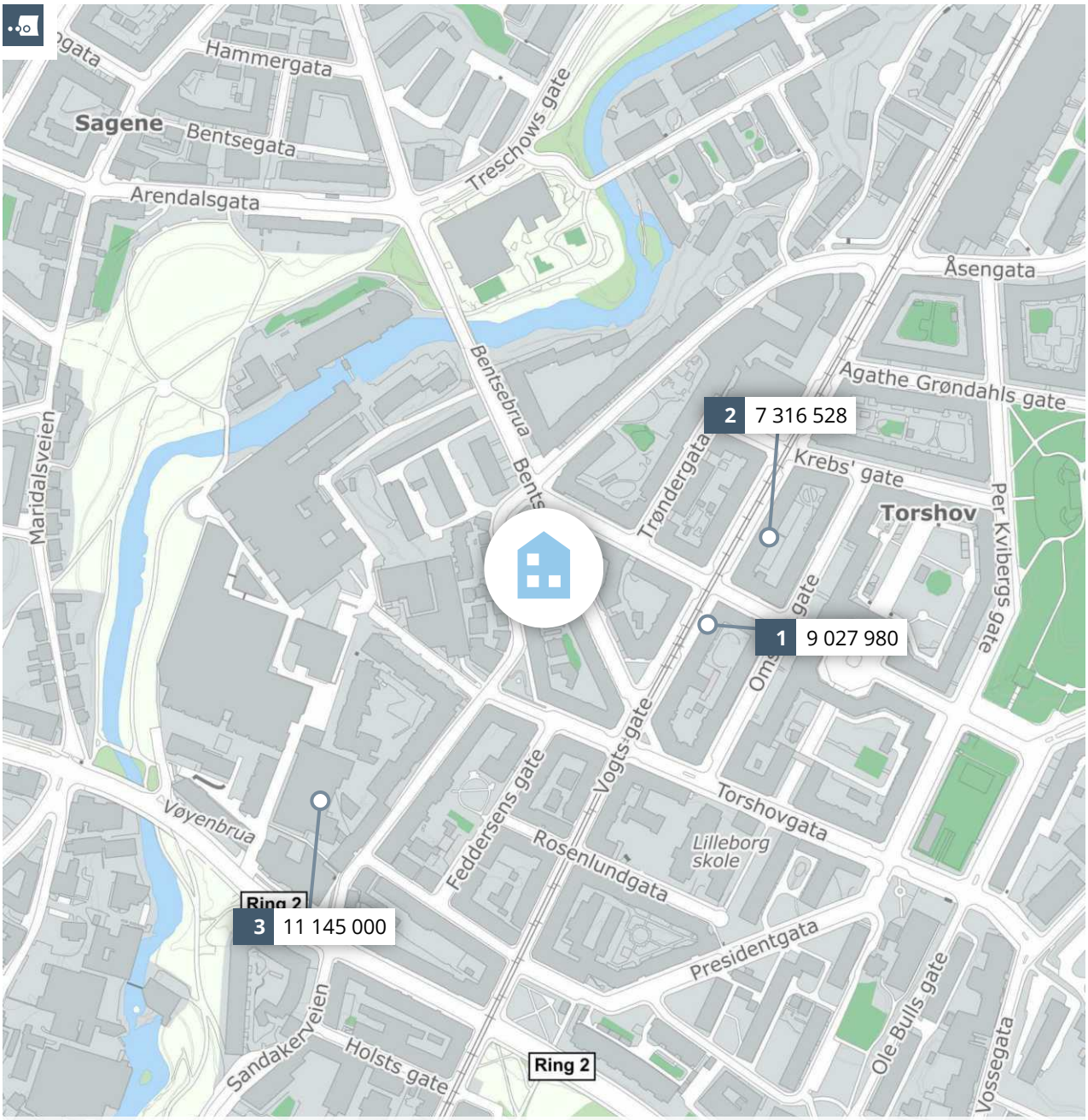
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 29 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 31.08.2026

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: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 29 J, 0473 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1915

GNR 225 BNR 250 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

12 200 000

281 882	12 481 882	146 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	- m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1915

Fellesutgifter	7 361
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vogts gate 51 72 m² 1922 4. etg 2 sov	03.06.2026	8 000 000	**8 800 000**	227 980	9 027 980	**125 389**
2 Vogts gate 55 B 62 m² 1903 4. etg 2 sov	14.08.2026	7 100 000	**7 150 000**	166 528	7 316 528	**118 009**
3 Sandakerveien 16 E 81 m² 2020 6. etg 3 sov	30.04.2026	9 750 000	**10 400 000**	745 000	11 145 000	**137 593**

Helt fantastisk topp/lofts-leilighet over 2 plan der hele leiligheten er totalrenovert siden kjøp. Leiligheten holder en svært påkostet standard med møbelsnekrede løsninger og kjøkken, nydelig gulv, moderne overflater, ny peis og trapp, og nytt bad. Her er ingen ting overlatt til tilfeldighetene og leiligheten antas å være svært attraktiv da den vil skille seg kraftig ut fra alt det andre som selges i området - derav høy kvadratmeterpris. I leiligheten får man en stor stue på toppen med tilhørende bod og en rå takteterrasse med utsikt. Videre får man 2 gode soverom, entré, bad og delvis åpen stue/kjøkken/spisestue.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2023	21.08.2023	02.11.2023	8 600 000	8 800 000	28 287	8 828 287	2
02.05.2020	12.05.2020	19.08.2020	7 700 000	8 300 000	55 863	8 355 863	
01.04.2014	09.04.2014	18.07.2014	4 550 000	5 100 000	103 812	5 203 812	
08.01.2011	18.01.2011	05.04.2011	3 890 000	4 350 000	74 592	4 424 592	
20.02.2009	04.03.2009	04.06.2009	1 690 000	3 150 000	78 333	3 228 333	
01.10.2003		01.10.2003	-	600 000	-	600 000	3
02.08.1999		02.08.1999	-	1 150 000	-	1 150 000	

+2 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leilighet totalrenovert med renovasjon og valg av høyeste kvalitet

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 128 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

6.3M
6 268 000 Salgspris i snitt
6 214 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

146 846 Sandakerveien 29 J
Totalpris 12 481 882

116 702 TORSHOV RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

114 114 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260178
Addresse	Sandakerveien 29 J		
Postnr.	0473	Sted	OSLO
Selgers navn	Ane weie Nilsen		
Selgers navn	Caspar Ramstad Heide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

22.08.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A N
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helrenovering av bad i sammenheng med totalrenovering i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Badet ble totalrenovert av B&K Oppussing AS, Christiania Rørleggerbedrift AS og Elektro Fagmannen. Badet ble revet helt ned. Under finnes gjennomføringsplan og ferdigattest.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette ble utført av B&K Oppussing AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette ble utført av Christiania Rørleggerbedrift AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dette ble utført av Elektro Fagmannen AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjennomføringsplan, Ferdigattest, Garantiskjema for varmekabler, Rapport fra sluttkontroll fra Elektro Fagmannen, Samsvarserklæring fra Elektro Fagmannen. og FDV Mål Bad av B&K Oppussing.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført arbeider på badet i forbindelse med renoveringen av badet og det ble utført på kjøkkenet i forbindelse med renovering av kjøkkenet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjennomføringsplan av Christiania Rørleggerbedrift AS for badet, Sjekkliste for montering sanitærutstyr kjøkken og bekreftelse på utført arbeid av Højer Rør AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det ble utført kontroll på bad og kjøkken.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A N
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrasse: Underliggende membran, byttet i 2019. Sluk fra 2019 i dekket, med avløp ut i forkant av terrassen. Downlights ble byttet i 2025 i forbindelse med rehablitering av leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rehabiliteringsarbeidene i 2019 ble utført av Drogseth AS. Downlights ble byttet av DATEK INSTALLASJON AS i 2025.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

DATEK INSTALLASJON AS og Elektro Fagmannen AS stod for det utførte arbeidet på el-anlegget.

Initialer selger:
A N
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

DATEK INSTALLASJON AS stod for alt bortsett fra badet og Elektro Fagmannen AS stod for badet. Vedlagt finnes samsvarserlæringer fra begge selskap samt sluttkontroll.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Utvidelse av åpning i bærevegg mellom stue og gang, avretting i bjelkelaget i gulvet i 1 plan, avretting med avrettningsmasse, lagt nytt gulv på det avrettede gulvet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for rehabilitering av bad og ferdigattest for endring i bærekonstruksjon, endring i brannskille mot trappeoppgang og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.09.2026

Signert av *Ane weie Nilsen*

Signert av *Caspar Ramstad Heide*

Initialer selger:
A N
C H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet

Sandakerveien 29 J , 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 250, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2447 **Eiendomsverdi ref nr:** FY6997

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er over to plan og ligger i byggets 4. etasje og loft. Innvendig oppussing er gjennomført i 2025.

Oppussing og oppgradering i 2025. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

• Utvidelse av åpning i bærevegg mellom stue og gang, bruksendring fra bod til stue/kjøkken, og endring i brannskille med ny døråpning mot trappeoppgang.

• Rivingen inkluderte fjerning av gulv i begge etasjer, demontering av peis i 1. etasje samt demontering og innpakking av ovnen i 2. etasje. Videre ble kjøkkenet fjernet, sammen med stukkatur, øvrige lister og en hylle i 2. etasje. Trappen opp til 2. etasje ble revet, og alle gipsvegger ble fjernet ned til stenderverk, inkludert lettvegger i gangen. Ytterveggene ble åpnet ned til mur, og lister samt den lille veggen ved trappen ble fjernet. I tillegg ble gamle strømkabler demontert og fjernet.

• Etter rivingen ble det utført avretting av bjelkelaget i gulvet i 4. etasje, og ny isolasjon ble lagt inn. Arbeidet ble utført av B&K Oppussing AS. Det nye elektriske arbeidet, inkludert trekking av kabler som skulle ligge i gulvet, ble utført av DATEK INSTALLASJON AS.

• Lagt gulvvarme i hele 4. etasje av DATEK INSTALLASJON AS før det ble gjort enda mer avrettingsarbeider i gulvet med avrettningsmasse før ny parkett skulle komme. Gulvavretting ble gjort av Parkettstudio AS. Det ble også satt opp nytt stenderverk for vegger og lektet ned tak av B&K Oppussing AS. DATEK INSTALLASJON AS la også kabler i taket.

• Ny trapp i stål designet av Oslo Aula AS i samarbeid med statiker Jon Myhre Sakshaug (STUDIO H6 AS) og arkitekt Are Hagen. Produsert og montert av Kampen Mekaniske Verksted AS. Eiketrinnene ble levert og behandlet av CutFab med hardvoksolje antiskli fra Osmo.

• Lagt ny gips og isolasjon på vegger og i det nedlektede taket i første etasje. Inngangsdøren ble flyttet tilbake til sin opprinnelige plassering, og dette ble omsøkt sammen med riving av bæreveggen hos Plan- og bygg. Arbeidene ble utført av B&K Oppussing AS etter instruks fra ansvarlig søker Jon Myhre Sakshaug (STUDIO H6 AS), som påla at den tidligere døråpningen skulle mures igjen som brannsikker vegg med 15 cm Leca.

• Lagt nytt gulv i 4. etasje og på loftet av Parkettstudio AS. I loftsetasjen ble furugulvet fjernet og ny parkett ble lagt oppå eksisterende plater. I 4. etasje ble det også lagt trinnlydsplater.

• Ny peis i 4. etasje og gammel peis på loftet ble installert av Feiermester Alf Pettersen. Endring i ildsted ble varslet til Brann- og redningsetaten.

• Kjøkkenet ble etablert med plassbygde eikeelementer og kjøkkenøy levert av CutFab AS. Kjøkkenstammen på langveggen er fra IKEA, og benkeplaten i curlet stål ble levert av Kampen Mekaniske AS. Det ble installert Blanco Claron 700- U vask, Scandtap Steel Accent Square armatur, BORA M Pure benkeventilator, Bosch KIN86VSE0 kombiskap, Smeg SFP6301TVX ovn og Siemens SX75ZX16CE oppvaskmaskin. Rørleggerarbeidet ble utført av Høyer Rør, inkludert underlimt vask, tilkobling av armatur og oppvaskmaskin, montering av lekkasjesikring med sensorer, samt utskifting av grenrør på fallstamme 75 mm.

• Elektriske arbeidet i leiligheten (utenom badet) er utført av DATEK INSTALLASJON AS. Arbeidene omfatter nye kurser, nytt sikringsskap med ny tilførsel fra hovedfordeling i kjeller, samt installasjon av gulvvarme, smart- termostater, smart- dimmere, nye lampepunkter og stikkontakter i alle rom. Det er etablert gulvvarme under flis i entré og under parkett i soverom, stue, kjøkken og spisestue. Loftsstuen har fått nye downlights, ny kabling og oppgraderte utvendige punkter (IP44).

• Renovering badetrommet av B&K Oppussing AS, Christiania Rørleggerbedrift AS og Elektro Fagmannen. Rommet ble revet ned til grunnkonstruksjon. Rørleggerarbeidet omfattet frakobling av eksisterende utstyr, installasjon av ny WC- sisterne, rør i rørsystem til dusj, servant og WC, utskifting av sluk samt tilkobling av nytt sanitærutstyr. Snekkerarbeidet inkluderte ny isolasjon, våtromsplater, gips, membranarbeider, rørmansjetter, støp og flislegging. Elektrisk arbeid bestod av varmekabler, termostat, stikkontakter og lampepunkter.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård i mur oppført i 1915. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med stålplater. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer, takvinduer og terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifiserte ytterdører. Takterrasse på ca. 10 kvm med adkomst fra loftstue som er orientert mot vest/sydvest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Trapp i stål med eiketrinn mellom boligens etasjer. Innvendige dører i eik.

VÅTROM Gå til side

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurt speil og belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med kjøkkenøy, benkeplater i heltre/stål, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap. Induksjonstopp med integrert ventilator med

Beskrivelse av eiendommen

kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast og kobber. Avløpsledninger i plast og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen. Boligen er oppvarmet med vedovn i loftstue og i stue/kjøkken samt gulvvarme.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet Sandakerveien 29 E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 622 259. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Sandakerveien 29 F-J. Sameiet består av 17 seksjoner. Tomten er på 514,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-250.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

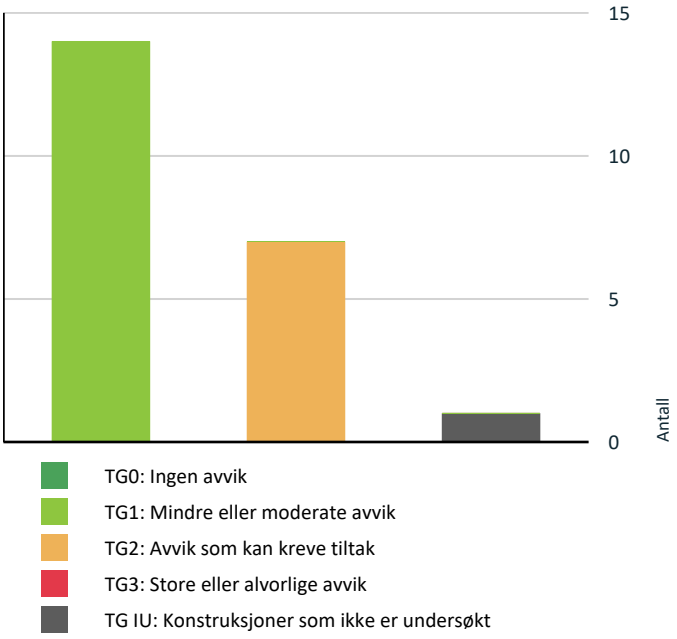
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og terrasse som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer loft Gå til side

Utvendig > Takterrasse Gå til side

Innvendig > Etasjeskille loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på loftet og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Nedre del av trappen er på en side uten rekkverk og dekker ikke de to nederste trinnene.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1915

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Stålplater som ble besiktiget fra takterrasse og gjennom takvindu.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert værslitte stålplater med avflassing i overflaten. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak er eldre enn 13 år. Taktekking og undertak har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra takterrasse og gjennom takvinduet, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Det kan ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som er vanlig i eldre klassiske bygårder. Hele takkonstruksjonen i boligen er gjenbygget, og konstruksjonen er skjult uten innvendig eller utvendig inspeksjonsluke. Det foreligger derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Tilstandsgrad 2 er angitt på bakgrunn av alder og de påpekte forhold.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG 1 Vinduer 4. etasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass fra 2025, karm og ramme i tre.
Merknad: Vindusflatene i 4. etasje har en brystningshøyde under 0,8 m, noe som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Lave brystningshøyder er vanlig for klassiske bygårder fra denne tidsperioden. Barnesikring anbefales montert for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for uhell.

TG 2 Vinduer loft

Beskrivelse

Takvinduer og terrassedør med sidefelt med isolerglass fra 2004, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Værslitt treverk med sprekker i overflaten. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid på takvinduene og terrassedøren er overskredet.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må takvinduene og terrassedøren skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.



Ved stikkprøvekontroll med kniv ble det ikke registrert råte, men skjult råte kan likevel ikke utelukkes da enkelte forhold ikke lot seg avdekke på befaringstidspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Loft: Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.
4. etasje: Brannklassifisert (B30) entredør.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

TG 2 Takterrasse

Beskrivelse

Takterrasse på ca. 10 kvm med adkomst fra loftstue. Terrassen er orientert mot vest/sydvest.

Vurdering av avvik:
• Takterrassen er preget av værpåvirkning. Fasaden viser tilsvarende grad av værslitasje. Ved stikkprøvekontroll med kniv ble det ikke registrert råte, men skjult råte kan likevel ikke utelukkes da enkelte forhold ikke lot seg avdekke på befaringstidspunktet. Terrassen ligger over innredede rom, usikker konstruksjon. Erfaringsmessig anses dette som risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer og generelt vedlikehold vurderes som påregnelig. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader.

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



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Etasjeskille loft

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik på loftet. Det ble målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm, i tillegg til svikt. I slike klassike bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille 4. etasje

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Våtrommet er ikke vurdert under denne bygningsdelen.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i loftstue og i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på loftet og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luke på pipe.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i stål med eiketrinn mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Nedre del av trappen er på en side uten rekkverk og dekker ikke de to nederste trinnene.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i rekkverk opp til dagens krav. For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i eik.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurt speil og belysning. Sluk i plastkonstruksjon.









Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Merknad: Fall på baderomsgulvet ved inngangspartiet ligger i grenseland mellom det som anses som akseptabelt og det som vurderes som svakt fall. Undertegnede vurderer at funksjonskravet er ivaretatt. Lokalt fall i dusjsonen er tilfredsstillende.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurt speil og belysning.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet er fra 2025, og eier opplyser det er fortsatt garanti. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke gjennomført. Badet er fra 2025, og eier opplyser at det fortsatt foreligger garanti.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med kjøkkenøy, benkeplater i heltre/stål, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap. Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Sokkellisten lot seg ikke løsne ved befaring. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldre vertikale avløpsledningene i sameiet er oppbrukt, og de har dermed usikker fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene i sameiet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på loftet og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Nedre del av trappen er på en side uten rekkverk og dekker ikke de to nederste trinnene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luke på pipe.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i rekkverk opp til dagens krav. For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

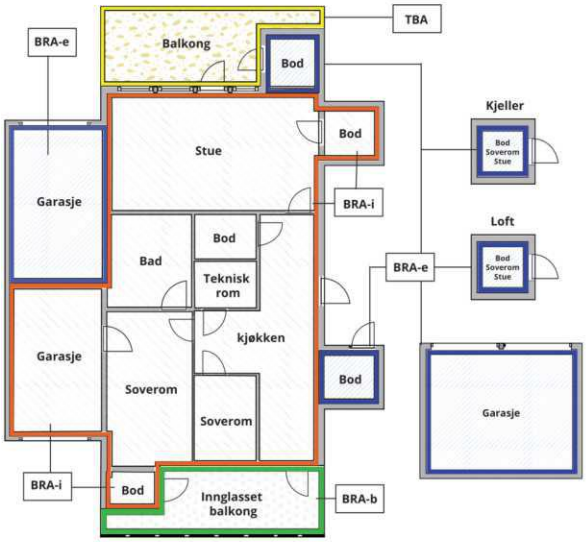
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. etasje	62			62	10		62
Loft	23	1		24		9	33
Trapperom		1		1			1
Kjeller		6		6			6
SUM	**85**	**8**			**10**	**9**	**102**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Loft	Loftstue	Bod	
Trapperom		Bod med pass for vaskemaskin	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0401. Takhøyden i 4. etasje varierer fra ca. 2,55 - 2,62 meter. Loft med et gulvareal på ca. 32 kvm og en takhøyde på det høyeste punktet på ca. 3,3 meter.

Fellesareal:
Bod på loft på ca. 1,4 kvm. Bod med plass for vaskemaskin i trapperom på ca. 1,1 kvm. Bod i kjeller på ca. 6 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema og Boligmappa for nærmere detaljer.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Ane Weie Nilsen	Kunde
	Caspar Ramstad Heide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	250		16	514.3 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Sandakerveien 29 J

Hjemmelshaver
Nilsen Ane Weie, Heide Caspar Ramstad

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Sandakerveien 29 E	84 / 1015	978622259

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Torshov i en av gårdene i "Torshovbyen" med sin klassiske bygårdsbebyggelse fra 1920 - tallet. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte. Adkomst til boligen via portrom og felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss, trikk og t-bane i nærheten. Kort vei til handelshøyskolen BI, Sandaker senter og Storo senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Kort avstand til Sagene, Torshov, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshovparkene og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Sandakerveien 29 E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 622 259. Sameiet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Sandakerveien 29 F-J. Sameiet består av 17 seksjoner. Tomten er på 514,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-250.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1915. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	05.08.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026	Signert 07.08.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Isabel Limi
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260178 . Vår ref.: 3728-1-16 Dato: 30.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sandakerveien 29 E
Organisasjonsnr:	978622259
Seksjonseier:	Nilsen, Ane Weie
Medeier:	Heide, Caspar Ramstad
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Sandakerveien 29 J, 0473 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	225
Bnr.	250

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84360012.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363073
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	260 264,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208483862
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	3 137 223,00
Innfrielsesdato:	30.12.2054
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 361,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	168,00	
Felleskostnader	6 814,00	
Internett	379,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 624,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 313,-
Annen formue:	14 770,-
Gjeld:	284 197,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363073
Restsaldo:	21 762,71
Kapitalkostnader:	342,58
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208483862
Restsaldo:	259 684,06
Kapitalkostnader:	1 767,50
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 281 446,77,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sandakervn_29_sameie@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3728

SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

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

Dato for årsmøtet:

18. juni 2026 kl. 18:00, Bakgården hvis det er fint vær, om ikke tar vi det på Grisen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av Selskap for installasjon av brannalarmsytem.
9. Bytte av Fibernett-leverandør
10. IN-ordning
11. Flytte kommunikasjon til Vibbo
12. Merking av stoppekraner i kjeller

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Caspar Ramstad Heide er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3728 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Valg av Selskap for installasjon av brannalarmsytem.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brann og Redningsetaten har gitt ett krav på at vi oppgraderer fra røykvarslere til brannalarmer.

Dette vil koste rundt 500 000kr, og lånet vårt må derfor økes, som vil føre til noe dyrere fellesutgifter.

Styrets innstilling
Styret mener at Branntek er det beste valget, da dette er hva som ble anbefalt av Oslo brannsikring som lagde planen for brannsikring av sameiet.

Forslag til vedtak
Branntek velges som installatør av brannanlegg.

Sak 9

Bytte av Fibernett-leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Leverandør endres til ett av forslagene.

Sak 10

IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Sak 11

Flytte kommunikasjon til Vibbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Kommunikasjon flyttes til Vibbo

Sak 12

Merking av stoppekraner i kjeller

Forslag fremmet av:
Tuva Aasrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stoppekraner i kjeller (F/G) er dårlig merket

Forslag til vedtak

Merke tydelig hvor kranene går.

SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E
ORG.NR. 978622259, KLIENTNR. 3728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 030 127	780 828	1 030 127	1 099 420
Andre inntekter	3	46 976	0	0	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 077 103**	**780 828**	**1 030 127**	**1 499 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-33 426	-32 141	-34 000	-36 000
Konsulenthonorar		-6 125	-28 125	0	0
Drift og vedlikehold	6	-2 024 597	-1 430 011	-165 000	-445 000
Forsikringer		-173 208	-168 651	-200 000	-185 000
Kommunale avgifter	7	-213 166	-195 292	-223 000	-226 000
Energi/fyring	8	-75 965	-70 062	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 873	-56 916	-59 000	-77 000
Andre driftskostnader	9	-79 971	-64 168	-57 000	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 711 561**	**-2 079 596**	**-852 000**	**-1 141 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 634 458**	**-1 298 768**	**178 127**	**358 420**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 374	18 767	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-233 097	-25 961	-49 000	-232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-211 723**	**-7 194**	**-39 000**	**-222 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 846 181**	**-1 305 962**	**139 127**	**136 420**
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 846 181	-1 305 962		

SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E
ORG.NR. 978622259, KLIENTNR. 3728

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 286	65
Forskuddsbetalte kostnader		22 940	21 203
Driftskonto OBOS-banken		236 530	338 467
Sparekonto OBOS-banken		875	845
SUM OMLØPSMIDLER		**265 631**	**360 580**
SUM EIENDELER		**265 631**	**360 580**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 237 477	-1 391 296
SUM EGENKAPITAL		**-3 237 477**	**-1 391 296**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 430 559	303 336
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 430 559**	**303 336**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 378	15 018
Leverandørgjeld		35 892	1 433 390
Påløpte renter		1 279	133
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 549**	**1 448 541**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**265 631**	**360 580**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Sandakerveien 29 E

Caspar Ramstad Heide Magnus Bjørke Skorpen Linn Marie Larsen

Solveig Østrem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	921 939
Internett	73 916
Trappevask	34 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 030 127**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert lånekostnader	46 976
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 976**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 933 630
Drift/vedlikehold VVS	-14 766
Drift/vedlikehold elektro	-8 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 939
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 024 597**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-159 325
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-49 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-213 166**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 965
SUM ENERGI / FYRING	**-75 965**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 690
Annet driftsmateriale	-1 122
Renhold ved firmaer	-57 650
Andre driftskostnader	-9 053
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 256
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-79 971**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 441
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 903
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
SUM FINANSINNTEKTER	**21 374**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-21 505
Pantegjeldsrenter	-211 592
SUM FINANSKOSTNADER	**-233 097**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2013	-570 000	
Nedbetalt tidligere	266 664	
Nedbetalt i år	28 097	
		-275 239
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-3 182 863	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	27 543	
		-3 155 320
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 430 559**

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E

Organisasjonsnummer: 978622259
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 18:00, Bakgården hvis det er fint vær, om ikke tar vi det på Grisen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Caspar Ramstad Heide er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Solveig Østrem og Tuva Aasrud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30000NOK.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [sum]
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Helgerød
Inger Kenubish Lineikro

Følgende stilte til valg:
Eivind Helgerød
Inger Kenubish Lineikro

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Frost
Tuva Aasrud

Følgende stilte til valg:
Kai Frost
Tuva Aasrud

8. Valg av Selskap for installasjon av brannalarmsytem.

Brann og Redningsetaten har gitt ett krav på at vi oppgraderer fra røykvarslere til brannalarmer.

Dette vil koste rundt 500 000kr, og lånet vårt må derfor økes, som vil føre til noe dyrere fellesutgifter.

Styrets innstilling
Styret mener at Branntek er det beste valget, da dette er hva som ble anbefalt av Oslo brannsikring som lagde planen for brannsikring av sameiet.

> **Forslag til vedtak:**

Branntek velges som installatør av brannanlegg.

✓ **Vedtatt. Det ble bestemt å gå for Branntek sitt tilbud, grunnet tidspress for installasjon av nytt brannsystem, med fare for tvangsmulgt fra Brann of Redningsetaten.**

9. Bytte av Fibernett-leverandør

Forslag til vedtak:
Leverandør endres

✓ **Vedtatt. Det var full enighet om at leverandør skulle endres. ble valgt at styret skal undersøke videre hvilken leverandør å gå for.**

10. IN-ordning

Det diskuteres om det er interesse for å gå for IN-Ordning

Forslag til vedtak:
Saken legges bort for nå

✓ **Vedtatt.**

11. Flytte kommunikasjon fra styret til Vibbo

Forslag til vedtak:
Kommunikasjon fra styret flyttes til Vibbo

✓ **Vedtatt. Eiere blir opfordret til å legge til leietakere.**

12. Merking av stoppekraner i kjeller

Fremmet av: Tuva Aasrud

Stoppekraner i kjeller (F/G) er dårlig merket

Forslag til vedtak:
Merke tydelig hvor kranene går.

✓ **Vedtatt. Dette tas opp på neste styremøte**

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte

den 26. april 2012

i medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr 31

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter benevnt **Sameiet**) har forretningslokaler i Sandakervn. 29E, Oslo.

Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24. april 1989 fra

Byskriveren i Oslo, og melding om foretatt reseksjonering datert 21. desember 2009 fra plan- og bygningsetaten i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 225, bnr. 250 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameierandelent er oppdelt i brøker av til sammen 1084/1084 deler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter kan ikke skilles fra eiendommen.

§ 2

Organisering av Sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og ekslusiv bruksrett til den bruksenheten som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendíge og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifier er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameieme etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelíg med tilstrekkelig flertall. De andre sameíerne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforhoìdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Fellesutgifiene forfaller den 1. hver måned. Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene pålegges et gebyr på kr 150,- ved første gangs purring og kr 300,- ved senere purringer.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendíge vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikrìngsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekníng av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseieme skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

Registrering av sameiere

Erhverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

Styret

Sameiet har et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med inntil tre varamedlernmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelíg flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv sin regnskapsfører. Disse skal være myndige. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Man skal forsøke å oppnå at styret består av to medlemmer fra oppgang 1 og 2 og to medlemmer fra oppgang 3 og 4, dersom ikke sameiermøtet vedtar noe annet.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal søreg for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameíermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bygningen fullverdig forsíkret til enhver tid. Inkluderer også tiltak mot hussopp.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lof eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9

Om styremøtet

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tiolstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Sameiemøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidíg oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder Sameier som bare består av boligseksjoncr. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameier har rett til å delta i samerimøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, men mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlermmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 11

Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne og med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameriermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varslje samerierne om dato for sameriermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, ku nne behandles, må hovedinnholdet væere angitt i ínnkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretníngfører krever at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte

§ 12

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgítte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende brukenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslig disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonsonering som medrøer økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksintersser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtîige sameieœ.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameielmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tílstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidct årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

§ 15

Forretningsfører

Sameierrnøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres løn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsìgelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

§ 17

Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesetnlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

(sign. styreleder) (sign. styrernedlem)

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E PR. 1.12.94.

1. *Vaktmestertjenesten går på omgang blant sameierne, en måned om gangen. Man utfører da lettere vaktmestertjenester. Oppstår det større feil eller komplikasjoner tilkalles vaktmestertjeneste/ håndtverkere (vi kan eventuelt knytte oss til en fast vaktmester/ vaktmestersentral som tilkalles i slike tilfeller.) Turnusen blant beboere skal dekke føgende:*

   - *skifte av lyspærer*
   - *snemåking*
   - *holde gårdsrommet iorden*
   - ~~*tømme vaktmesterpostkassen i oppgang 1.*~~
   - *koste loft og kjeller*
   - *luke i bed og vanning av blomster*
   - *holde orden i boden,* ~~*evnt. gjøre innkjøp.*~~ ~~*Formann i styret, underrettes i tilfeller.*~~
   - *male over grafitti på fasaden.*

2. *Trappevask skal utføres en gang i uken. Beboere i 4. etasje vasker fra loftsdør og ned, i tillegg til sin egen trapp. Beboere i 1. etasje vasker egen trapp og frem til utgangsdør. Alle vasker således fra egen inngangsdør og ned til avsatsen til naboen under.*

3. *Sykler, barnevogner o.l skal ikke oppbevares i oppganger eller i inngangsparti. Dette er begrunnet i brannvernshensyn.*

4. *Det er ikke tillatt å riste sengetøy eller tepper ut fra vinduene.*

5. *Vaktmestertjenesten følger leiligheten. Dette gjelder også dersom leiligheten er leiet ut på fremleie.*

6. *Det skal være ro i leiligheten etter kl. 22.00.*

7. *Det skal sendes ut melding til naboene ved større fester o.l.*

8. *Innkjøring i gårdsrommet skal kun skje ved av- og pålessing.*

9. *Alle må påse at ytterdørene holdes låst til enhver tid.*

10. *Det er ikke tillatt å forsøple fellesarealer.*

11. *Alle boder som følger en leilighet skal tømmes ved fraflytting.*

12. *Alle ting som settes til oppbevaring på fellesareal skal merkes med navn. Dersom en leilighet fraflyttes og ting står igjen i boder eller fellesareal kan styret sende regning for opprydding.*

13. *Minst en representant fra hver seksjon har plikt til å møte på dugnad. Dersom man ikke har mulighet til å møte på dugnadsdagen kan man få tildelt bestemte oppgaver som gjøres til avtalt tid. Ellers pålegges man å betale kr. 500,- for hver dugnad.*

14. *Ønskelige utvendige endringer i egen seksjon som vender ut mot fellesareal skal godkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. dører og vinduer, skifte av disse eller endring av farge. Slike endringer skal påkostes av eiere av seksjonen. Vesentlige endringer skal vedtas i plenum.*

15. *Alle seksjoner skal ha minst en brannvarsler og ett brannslukningsapparat. Dette er påkrevd ifølge brannlov.*

16. *Strøm i boder i oppgangene skal tilkobles den enkelte seksjon, og ikke være tilknyttet fellesanlegget.*

94-1900

8 +/ +2 +2 +2 +2 +2 +2.

B.J.-No. 616

Anmeldelse
5 Tegninger
1 Skrivelse
Situationsplan
Stadsing. Betænk.
6/7. Erklæring
11/7 Beregning
1 Tegning.
1/8 2 Skrivelser fra Majst. **Expeditions-Dokument**
2 Reg. Vaaningsforelse
angaaende Vaaningshuse
27/6 01 Tegning
1 Skrivelse paa Matr.-No. 29 Ex Sandakerveien
Beregning

Indleveret 30te Mai 1900 Attesteret 28 Oktober 1915

27/8 01 1 Skrivelse
1 Tegning

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.

Kristiania den 31te Mai 1900

For Byggningsinspektøren
H. Schlytter.

Sættet at bemærke
1 Juni 1900.

Kjelmar Lofts

H. S. Wang.

832-00. I

Sandakervejens Bredde er 12,50 m og er denne ogsaa bebygget og vil dens nuværende Høideforhold ikke komme til at undergaa nogen væsentlig Forandring. Bentzgadens Bredde er 15,70, men er denne Gade ikke ogsaa bebygget. Dens Høideforhold er bestemt ved den rette Linje, som trækkes fra dens Skjæringspunkt med Sandakervejens Sydøstside - dette Punkt beliggende i Høide med Gadens nuværende Midtlinje - til Skjæringen med Voxts Gades Vestside, - dette

Punkt i Høide med Gadens sidstnævnte Gades Midtlinje, der er bestemt saaledes: ret Linje fra Thorvaldsgadens Nordside, der ligger i Høide med Gadens nuværende Midtlinje, til Hegermannus Gades Midtlinje beliggende paa Koten 70,10 m.

Kristiania den 6te Juni 1900.

Theodor Gallus.

832. Tilbagesendes Hr. Bygningsinspektøren i Nordre Distrikt, idet de i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 8de Juni 1900.

O. G. Andersen

Overrendes den aarde Sundheds-kommission.

Kristiania 9-6-1900

For Bygningsinspektøren

Th. Telebrup.

Indk 11/6.

Ventilationspiben for klosetterne maa mures fra grunden. Forøvrigt henvises til reglen for indretning af lokumer, trykt i „Teknisk Ugeblad" nr. 17 for iaar.

Kristiania den 12te juni 1900.

484
1900

P. Nentzen

Th. Svane

Indk. 13/6.

Tilbagesendes Anmelderen til forskreven Forandring af Tegningerne:

Efter Konferense med Bygningschefen maa over Bygningens Høide beregnes efter de respektive Gaders Brede, og Bygningen mod Sandakerveien saaledes kan gives en Høide af 12,30 m. I Henhold til Bygnings-

kommissionens Bestätning af 14de Febr. d.A. angaaende Arbeiderboliger maa Korridorerne mellem de tvende Trapper gives en Bredde af mindst 1,25 m, og forsynes med ildfast Gulv og Tag.
Hoved indgangsdøren i 1ste Etage til hver Trappe maa i Henhold til § 45 være 1,25 m bred i Lyset og altsaa i Mur anlægges mindst 1,30 m.
Særskilte Ventilationspiber for Closetterne maa anlægges fra Kjælderen af som angivet med Rødt i Kjælderplanen og de med blaa Streg mærkede Piber for Kjøkkenerne maa gjøres til Røgpiber.

Kristiania 15de Juni 1900
O. Bjelke Holtermann

Copi 15/6 1900

I Henhold til Overenskomst udlægges nyt Smut og Façade af Bygningen mod Sandakerveien, hvorved den faar en Høide af 12,30 m. Den ildfaste Korridor udføres 1.25 m. bred, og Indgangsdørene til Trapperne 1.30 m. Med Hensyn til de mærkede Piber til Closetterne skal disse blive udført som ovenfor paabudt.

J. Holsten
Th. Larsen.

Oversender Hr. Bygningschefen under Henvisning til de forenstaaende Tegninger.
Da Bentzegaden ikke er opparbeidet kan Bygningen mod denne Gade ikke tillades opført, forinden dette Forhold er ordnet i Overensstemmelse med § 14.
Angaaende Fundamenteringen forbeholder jeg mig at træffe nærmere Bestemmelse, naar Grunden er udgravet. Den bestaar her efter tidligere Erfaring af jevn noget løs Sandjord.
Foruden hvad jeg i min forenstaaende Tegning af 15de d.m. har anført om Korridoren mellem de tvende Trapper, maa dens indvendige Væg ogsaa udføres

af 1½ St. Mur som bestemt for Trappemure.
De i Anmeldelsen opgivne Jernbjelker over Murabninger synes tilstrækkelige med Undtagelse af, at der over Portrumsaabningen i Mellemvæggen bør anvendes 2 Stk. I Jern N° 26.

Kristiania 21de Juni 1900
O. Bjelke Holtermann

612
en

Oversendes den anden Bygningskommissions, i Henhold til § 58.

Ved Planen har man intet at bemærke, dog maa Stenmuren i Korridoren forelaabig tillades anvendt. Korridorerne bør mod Trappeaabningerne forsynes med Vindfangsdøre

Kristiania den 23de Juni 1900.
Gr Bull

Skr 3/7-00. N: 9.
Skaug Brandt

612 II
00

Bygningskommissionen har besluttet: Den ene Stenmur i Korridorene tillades anvendt. Korridorene skal mod Trappeaabningerne forsynes med Vindfangsdøre eller almindelige Døre.

Forøvrigt approberes Anmeldelsen under Henvisning til Paabegyndelsen og Indskrænkninger, Betingelser maa iagttages.

Byggetilladelse for Bygningen med Hensyn til Gadeplanen kan ikke meddeles forinden Gadeopmaalingen er ordnet overensstemmende med § 14.

Kristiania 5te Juli 1900.
Gr Bull

Skaug Brandt

O. D. J. N. 243.1911
2 Bilag.

Anmeldelse
Brandstedtskrift

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 614
1911

Expeditions-Dokument

angaaende Reparation efter Brand

paa Matr.-No. 29 a Sandakerveien

Indleveret 24 Juli 1911 Attesteret 7 de August 1911

Oversendes Hr Bygningschefen og indstilles til Approbation.

Kr a 25. VII 1911. E. H. Broberg.

614/1911

Kan utføres.

Kristiania den 31 Juli 1911

P. Bygningsdirektørens Vegne

Johan Brandt

24/3 1911

BYGNINGSCH.
B. J.-No. 84/1911

Byggningsansøkning

Den ærede Byggningskommission
anmoder herved om Tilladelse til
at udbedre Brandskaden i
Sandakerveien Matr nr 29 E
ifølge vedlagte Afskrift af
Brandtaxationsprotokol

Eier

Christiania Sparebank Christiania
ved Brugsgrantbaver den 22/4 1911

pr Adresse
Ploensgt 4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 08 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409290-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Line Gunhild Brattøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 29J	Eiendom:	225/250/0/0
Tiltakshaver:	Espen Nordal	Adresse:	Sandakerveien 29 J, 0473 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 29J

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

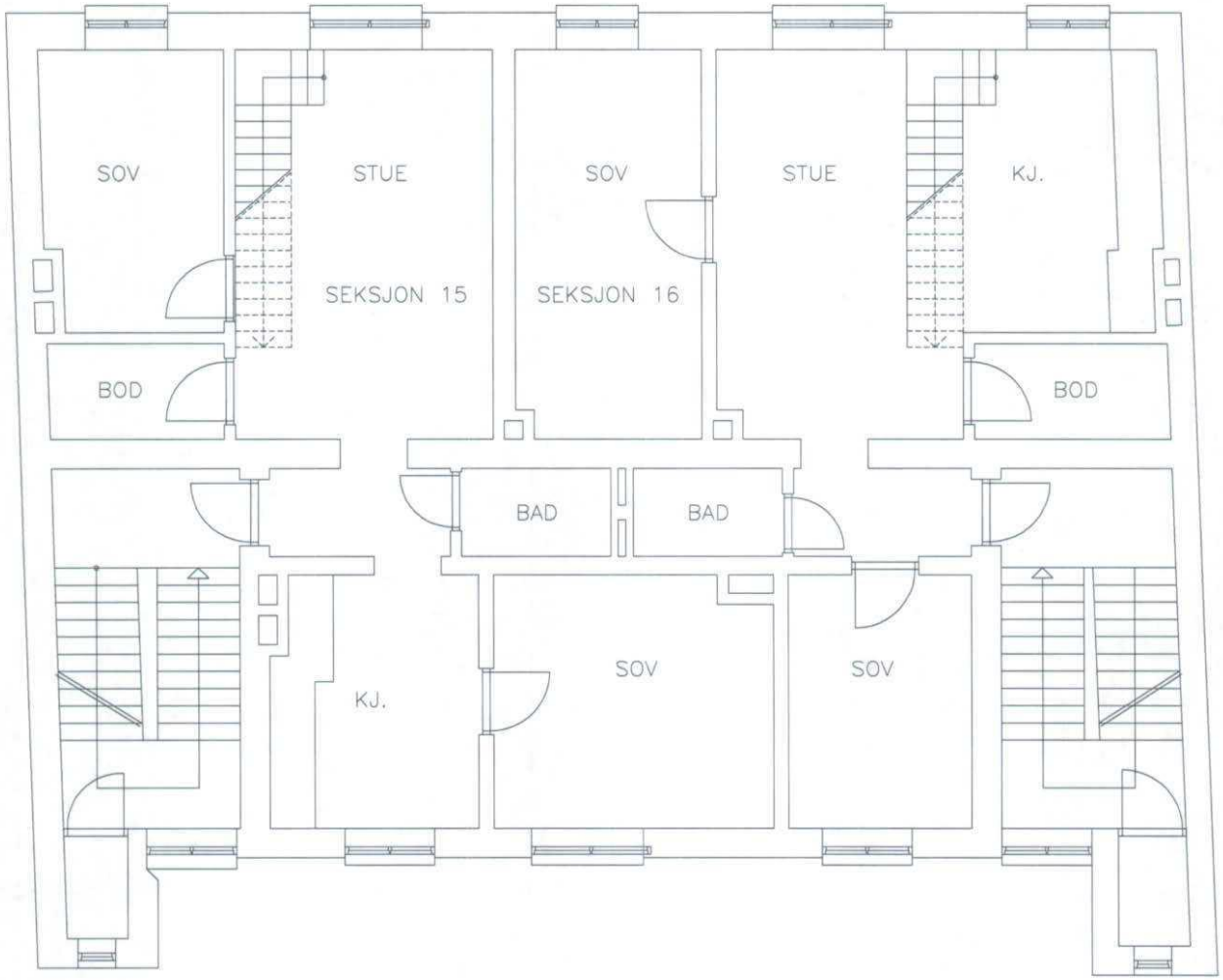
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Sindre Samsing
For avdelingsleder

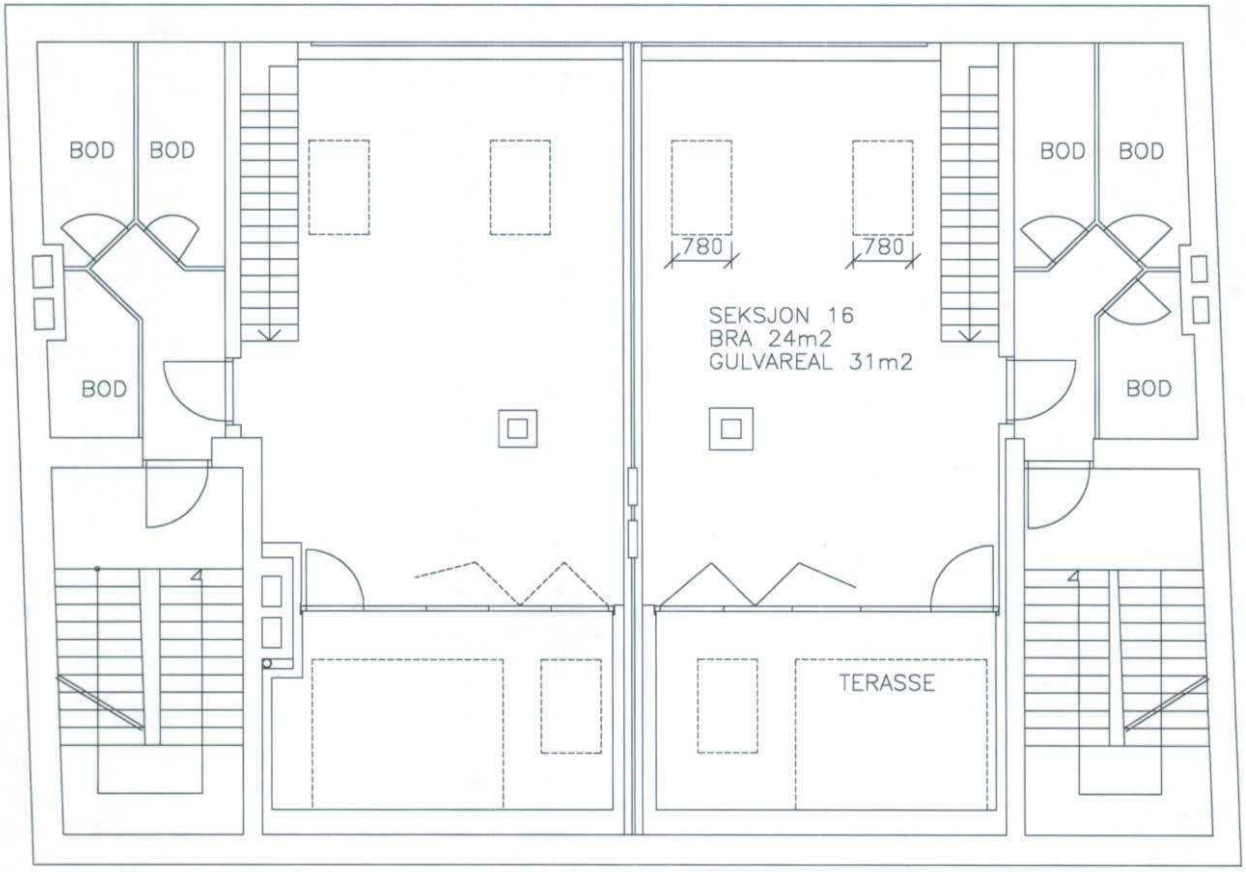
Line Gunhild Brattøy
saksbehandler

Kopi til:
Espen Nordal, Sandakerveien 29 J, 0473, OSLO

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS			
SANDAKERVEIEN 29 J OMBYGGING AV LOFT	PLAN 4.ETASJE	A-10.03	
	MÅL: 1:100	DATO: 30.07.04	



JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS			
SANDAKERVEIEN 29 J OMBYGGING AV LOFT	PLAN LOFT	A-10.04	
	MÅL: 1:100	DATO: 30.07.04	



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/14493-5	Belin Fatahi	15.04.2026

Adresse: Sandakerveien 29J
Eiendom: 225/250
Ansvarlig søker: STUDIO H6 AS
Tiltakshaver: CASPAR RAMSTAD HEIDE

Ferdigattest - Sandakerveien 29 J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærekonstruksjon, endring i brannskille mot trappeoppgang og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 09.04.2026.

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

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Belin Fatahi
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

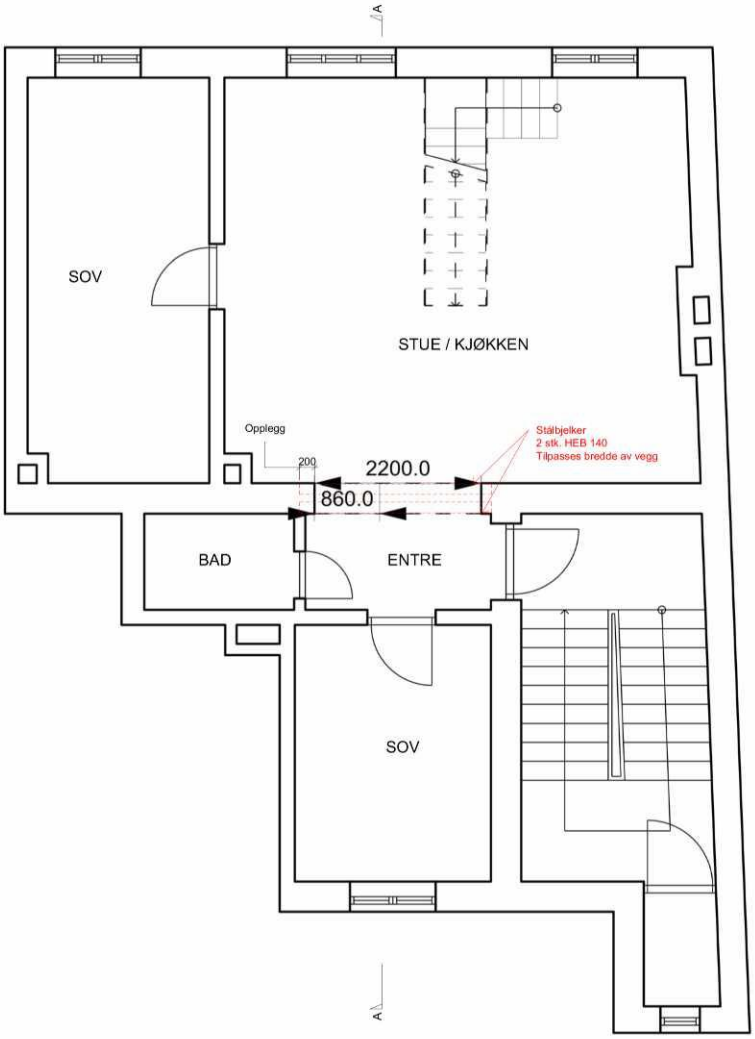
Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan 1. etasje
Snitt A

Mottakere:
STUDIO H6 AS, Jon Myhre Sakshaug

Kopi til:
CASPAR RAMSTAD HEIDE



NOTE:

GENERELT:
- NB! Alle mål må kontrollmåles på byggeplass.
- Stempling før utførelse
- 20cm opplegg på teglvegg begge sider
- Ekspanderende mørtelpute t=40mm under opplegg.
- Brannsikring med gipsplater

STÅLKONSTRUKSJONER iht. NS-EN 1993 + NA
- Utførelsesklasse: EXC2
- Stålkvalitet: S355
- Brannklasse EI 60

REV.	BESKRIVELSE	DATO	TEGN.KONTR.
A	SØK	16.01.2022	JMS / HHH

E-01
PLAN

GJELDENDE REVISJON
A

SKALA	1 : 50	A3
DATO	01/16/25	
TEGN. / KONTR.	JMS / HHH	

SANDAKERVEIEN 29J
0473 OSLO

CASPAR RAMSTAD HEIDE

STUDIO H6
HAUSMANNSGATE 6, 0186 OSLO, ORG.NR. 927700166

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/21701-5	John Philip Santillan	18.03.2026

Adresse: Sandakerveien 29J
Eiendom: 225/250
Ansvarlig søker: ARKDESIGN KARI M. BORGEN
Tiltakshaver: Ane Weie Nilsen

Ferdigattest - Sandakerveien 29J - H0401 - for rehabilitering av bad

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, branntetting, membran, rørgjennomføring i forbindelse med rehabilitering av eksisterende bad i en leilighet med bolignummer H0401, mottatt 17.03.2026.

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.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

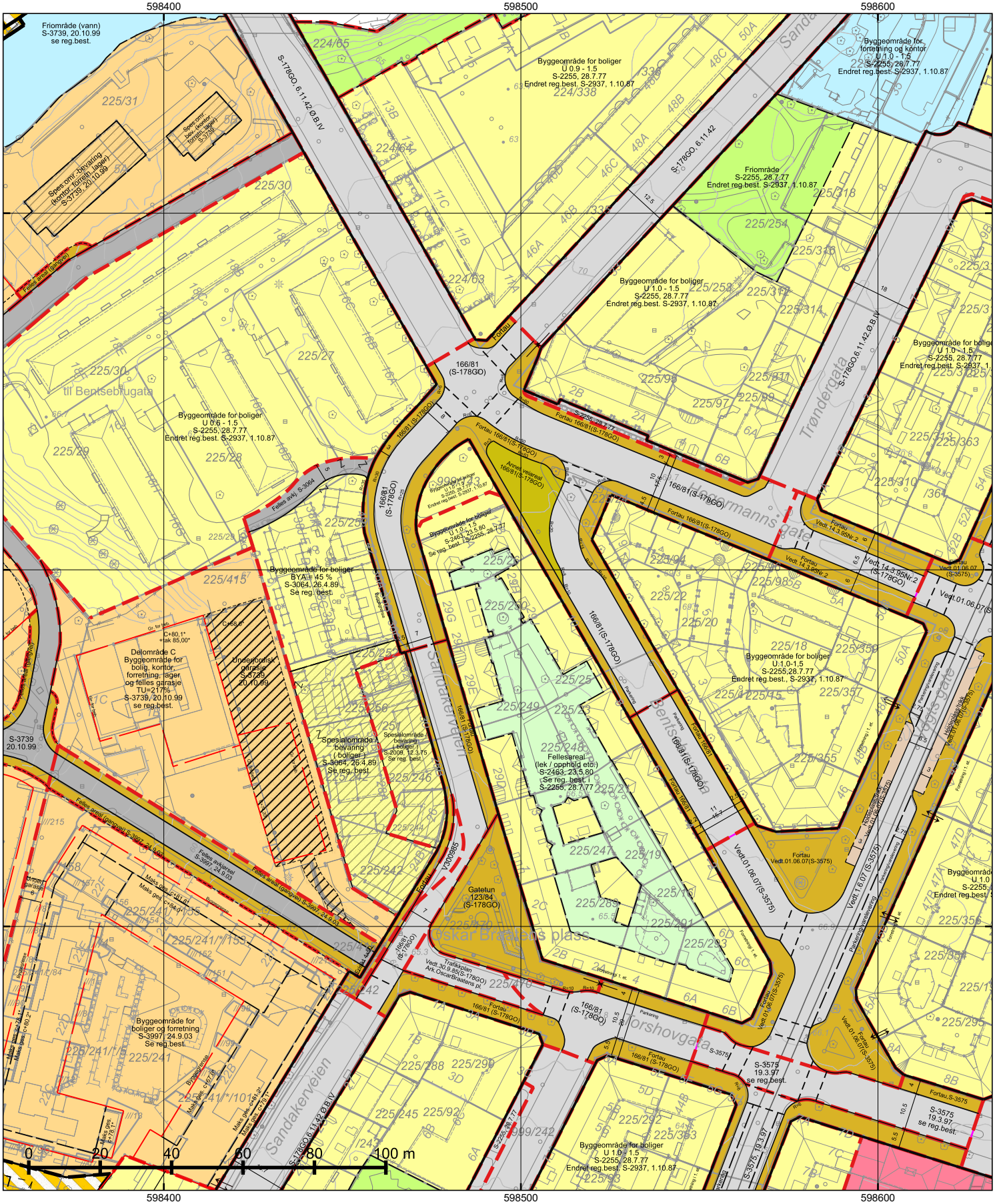
Vida Juul Oftebro
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ARKDESIGN KARI M. BORGEN, Kari M. Borgen

Kopi til:
Ane Weie Nilsen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

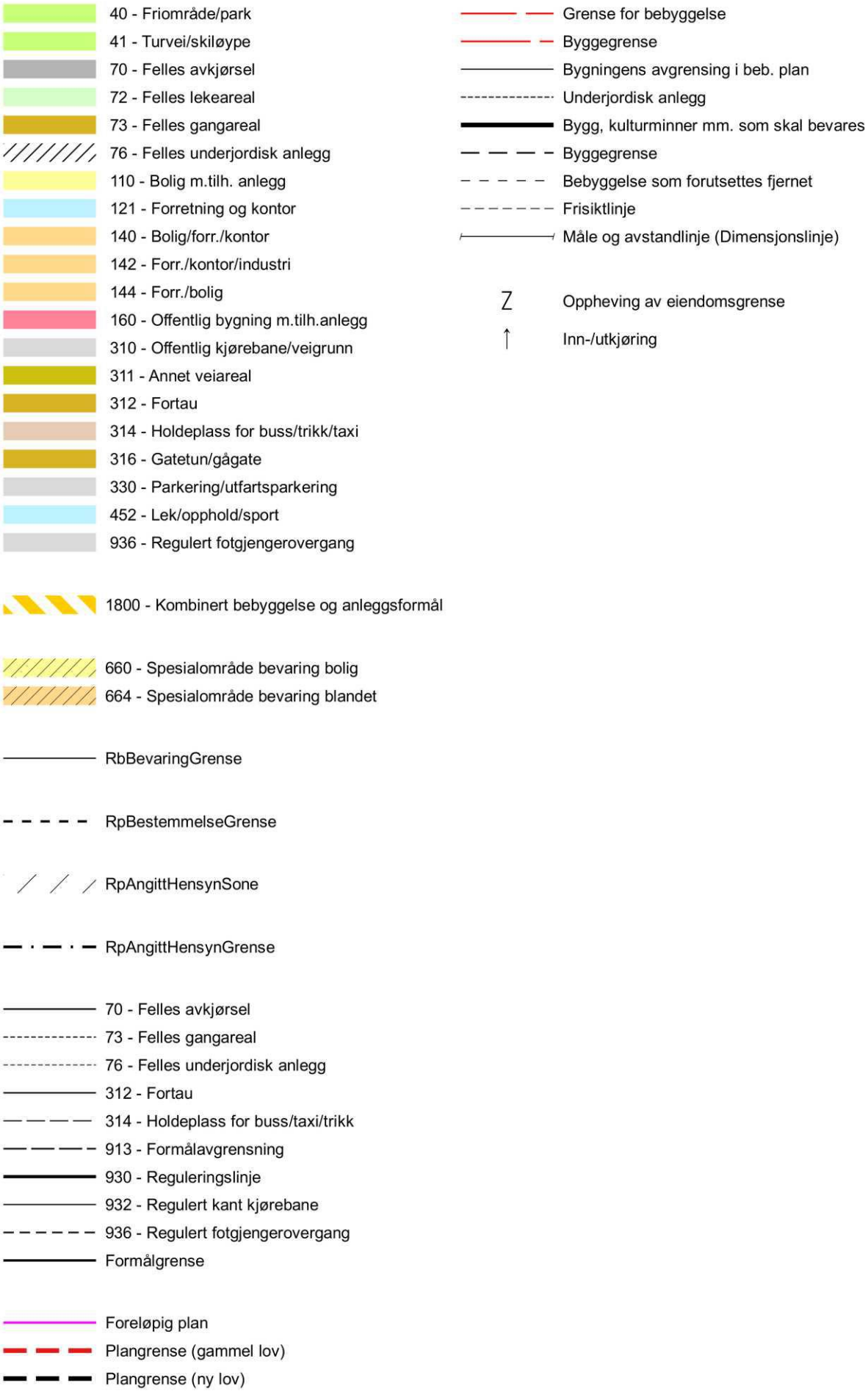
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

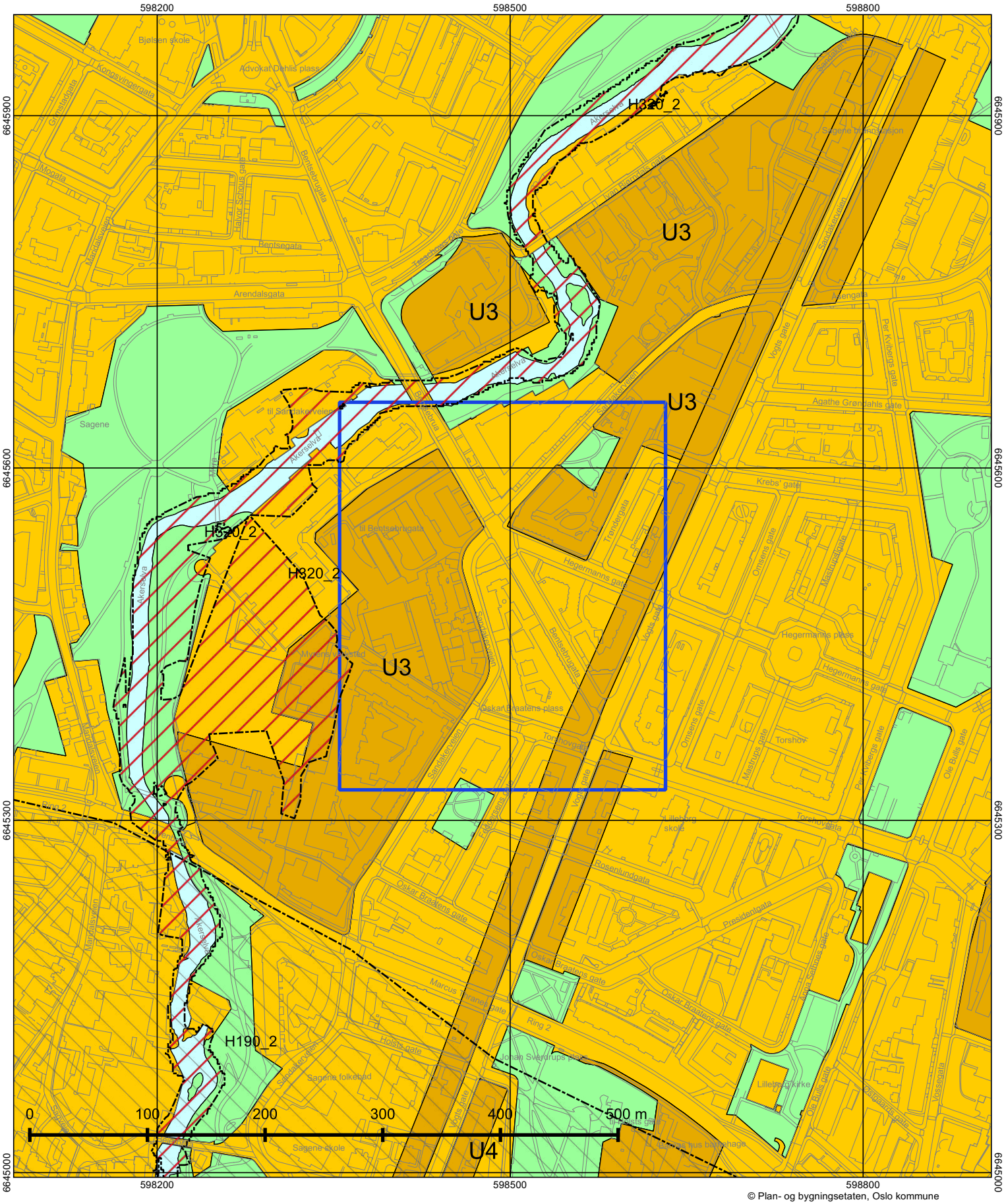
PlottID/Best.nr: 160830/ 86536935
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/250

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160830/86536935
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.07.2026
Kunde: Isabel Limi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536935
Deres ref: 9367352

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 250.

Vi viser til bestilling av 30.07.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 250.

GNR. 225 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1900.

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

508 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

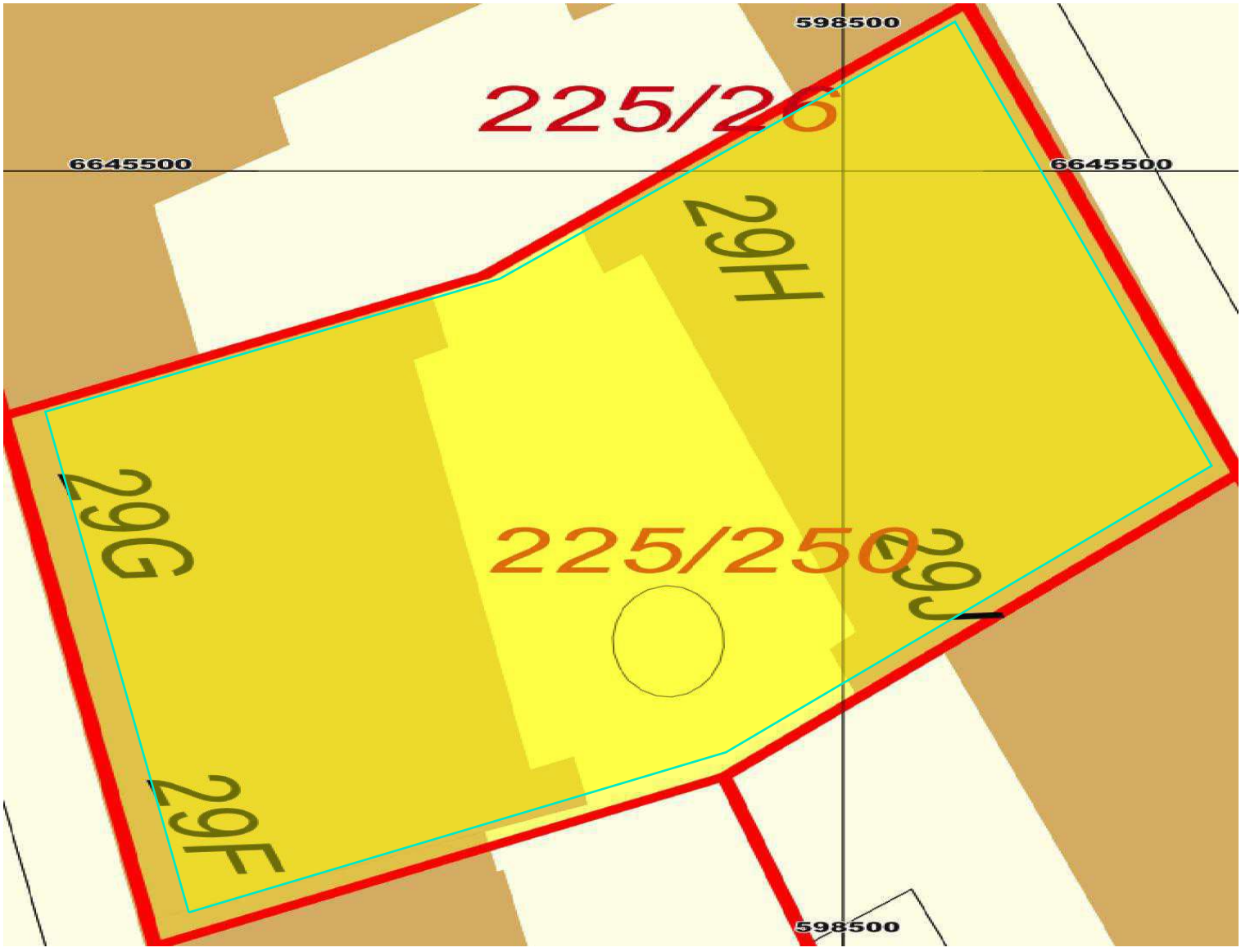
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

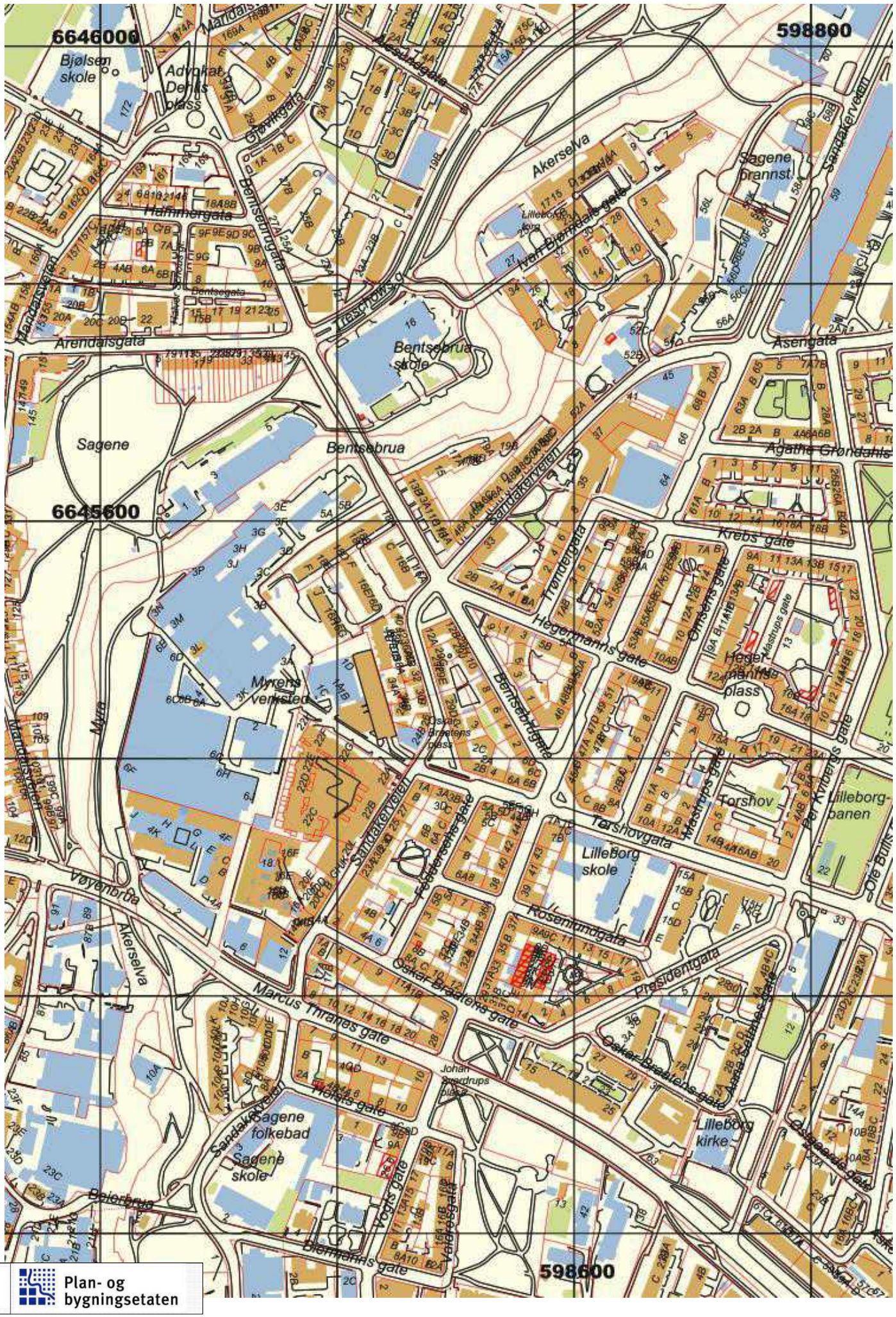
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

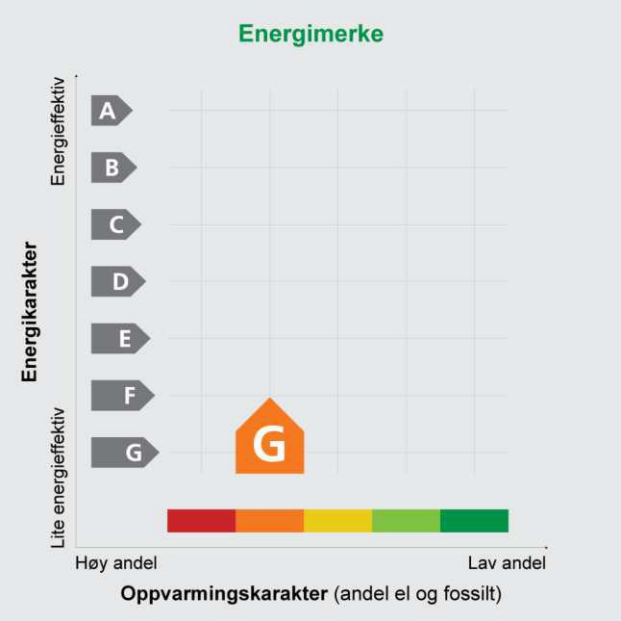


Plan- og bygningsetaten


6646000
598800
6645600
598600
Bjølsen skole
Advokat Dehls plass
Bentsebrugata
Akerselva
Sagene brannst.
Sandakerveien
Hammergata
Arendalsgata
Bentsebrua skole
Bentsebrua
Sagene
Asengata
Agathe Grøndahls
Krebs gate
Trøndergata
Hegermanns gate
Omsens gate
Hegermanns plass
Myrens verksted
Maridalsveien
Myra
Sandakerveien
Vøyenbrua
Akerselva
Torshov
Torshovgata
Lilleborg skole
Lilleborg-banen
Per Kvibergs gate
Rosenutsgata
Oskar Braatens gate
Marcus Thranes gate
Holtes gate
Sagene folkebad
Sagene skole
Lilleborg kirke
Voldsgata
Biermanns gate
Plan- og bygningsetaten

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 29 J
Postnr	0473
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0401
Gnr.	225
Bnr.	250
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1124762
Dato	29.04.2020



Innmeldt av	Colin Forthun

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sandakerveien 29J

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	2 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 99 barn	5 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	5 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	7 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Sandaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Lilleborgbanen	3 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	4 min
Sagene Squash Senter	10 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

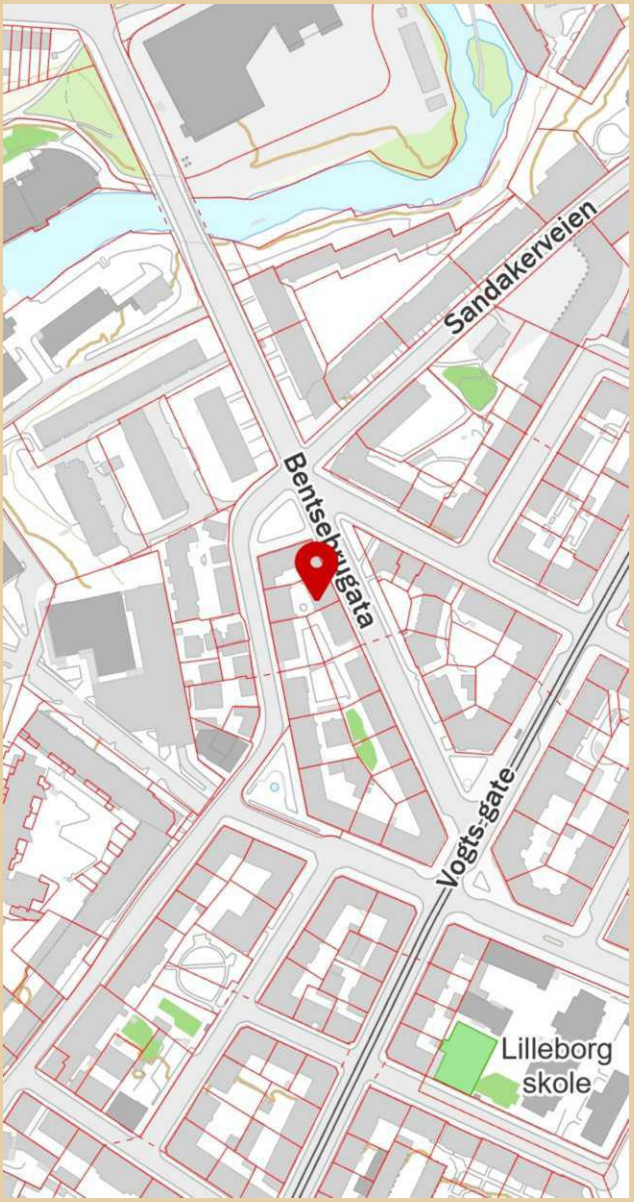
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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 29 J, 0473 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 250, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260178

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@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.
