PRIVATMEGLEREN
HORISONT

# SANDAKERVEIEN 74B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

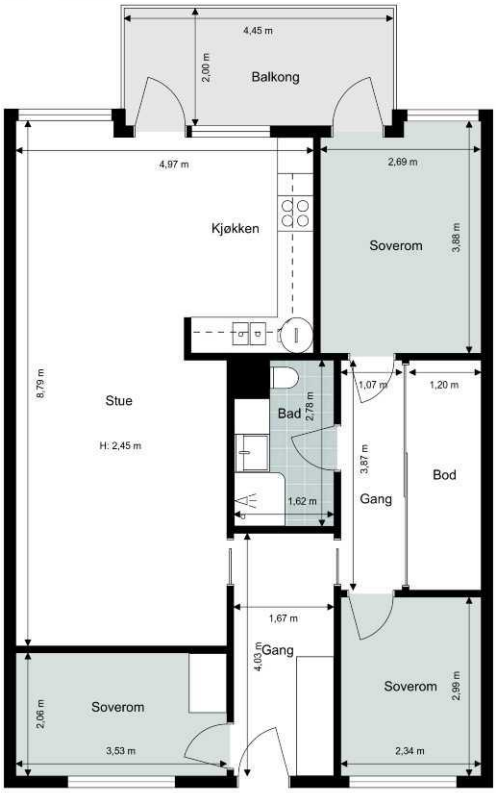
Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 74 B, 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 42, snr. 122

**Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²**




**Befaringsdato:** 19.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14146-2212 **Eiendomsverdi ref nr:** RU1799

**Foretak:** Martens Takst AS **Takstingeniør:** Daniel P. Martens

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

# Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

**Rapportansvarlig**



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

BALKONG
Balkong på 8,9 m2 Utkraget betongkonstruksjon. Det er lagt terrassebord på tilfarergulv. Belysning og stikkontakt. Rekkverk i metall med stående spiler.

BYGNING GENERELT
Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittbærende dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

INNVENDIG Gå til side

Enstavs parkett på gulv.
Veggene og himlingene har malte glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong.
Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Plastsluk med vannlås.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengte dusjdører.
Servant på servantskap. Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.
Opplegg for frittstående kjøl-frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerstamme bak luke i tak bad. Med hovedstoppekran.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vegger.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstankI hjørneskap kjøkken.
Sikringsskap i gang. Hovedsikring på 63 amp.

BOD
Bod i kjeller på 5,6 m2.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

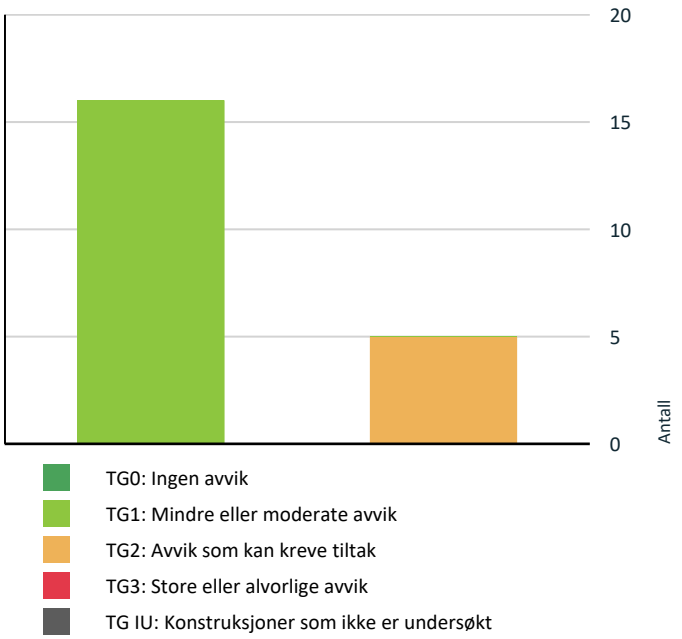
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

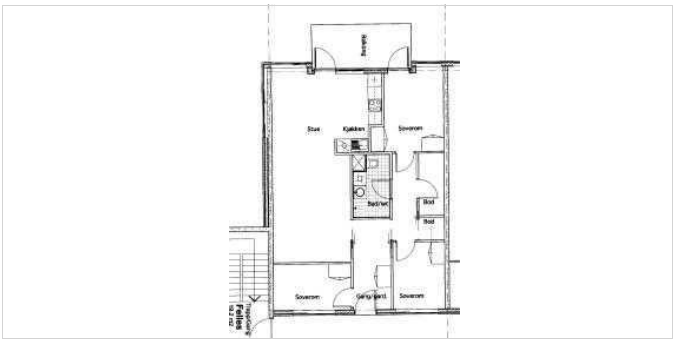
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2009

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



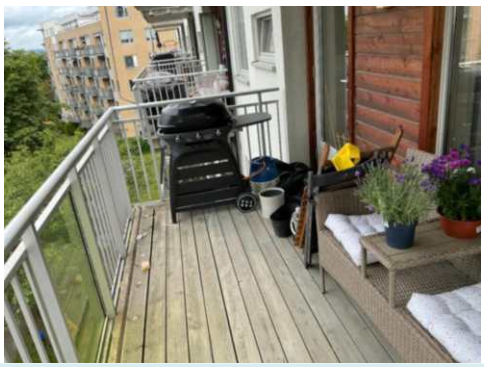
### TG 1 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.



### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong på 8,9 m2 Utkraget betongkonstruksjon. Det er lagt terrassebord på tilfarergulv. Avrenning mot ytterkant balkong. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier. Belysning og stikkontakt# Rekkverk i metall med stående spiler.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Enstavs parkett på gulv.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene og himlingene har malte glatte flater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betong.



Måling med krysslaser. Det ble registrert ca 5 mm planhetsavvik i stue-kjøkken Tilsvarende avvik også i øvrige rom.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er malte glatte innerdører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ferdigattest på bygningen.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det ble registrert ca 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.

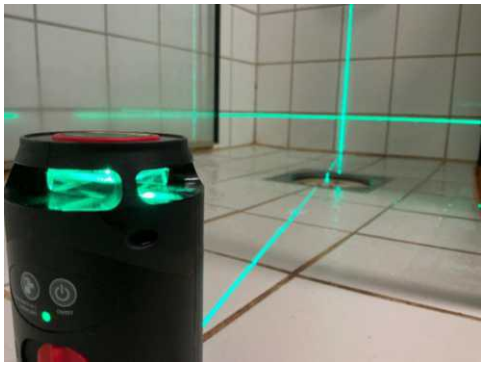
**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert svertesopp i enkelte silikonfuger dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens: Misfarging og hygieniske forhold, samt indikasjon på vedvarende fukt som kan bidra til videre mikrobiell vekst og materialnedbrytning.

Tiltak: Rengjøring og desinfisering av angrepne flater, forbedring av ventilasjon og luftutskifting, samt kontroll av fuktkilder og tetthet i våtsoner. Det kan ikke utelukkes at fuger må skiftes ut.



Måling av fallforhold bad med krysslaser

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med vannlås.

**Vurdering av avvik:**

• Membraner er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengte dusjdører.
Servant på servantskap. Opplegg for vaskemaskin.
Deler av innredning oppgradert i 2021.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. I vegg stue mot dusjsone bad. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik

Det er også utført søk etter fuktvariabler, med Protimeter MMS fuktsøker apparat på aktuelle vegger. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Søk etter fuktvariabler med fuktsøk i vegger/gulv våtsone bad. Apparat benyttet er Protimeter MMS 2. Det ble ikke registrert unormale variabler. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.




Fuktkontroll i vegg mot dusjsone. Utført med Protimeter MMS. Ingen avvik registrert. Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.
integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.
Opplegg for frittstående kjøl-frys.

MERK Tek 97 gjeldende, dvs ikke krav til komfyrvakt eller lekkasjesikring. Anbefales forøvrig på generelt grunnlag.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

• Montering av ventilator utført i regi sameiet iflg selgers egenerklæringsskjema.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Fordelerstamme bak luke i tak bad. Med hovedstoppekran.

**Vurdering av avvik:**

• Fordelerstamme for vann er etablert åpent i himling på bad uten fordelerskap med drenering til rom med sluk.



Hovedstoppekran bak luke i tak bad.

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i vegger.

#### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank# I hjørneskap kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Kun delvis tilgjengelig for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å identifisere via luke i vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Bedre tilgjengelig bereder. Større åpning.,



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i gang. Hovedsikring på 63 amp.
Flyttet stikkontakt vaskemaskin,  lagt opp ny stikkontakt. Utført nov 21 - feb 22. Forrige eier vedla fakturaer og elsikkerhetsdokumentasjon.  Info hentet fra selger egenerklæringsskjema.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Belysning over speilskap med behov for tiltak. Løse kabler og lampepunkter.



## 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:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Belysning over speilskap med behov for tiltak. Løse kabler og lampepunkter.

# 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

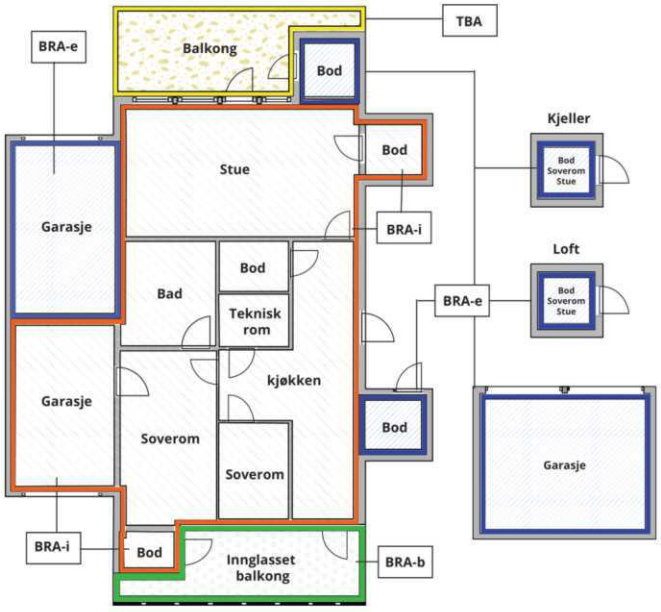
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 84 | | | 84 | 9 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **84** | **6** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **90** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bod | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.8.2026 | Daniel P. Martens | Takstingeniør |
| | Margaryta Arnesen | Kunde |
| | Arnesen Mathias Nikolai | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 223 | 42 | | 122 | 5878 m² | Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Sandakerveien 74 B

**Hjemmelshaver**
Arnesen Margaryta, Arnesen Mathias Nikolai

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig vei via privat felles adkomst.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 18.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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 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.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Horisont | Oppdragsnr. | 155260068 |
| Addresse | Sandakerveien 74B | | |
| Postnr. | 0484 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Margaryta Arnesen | | |
| Selgers navn | Mathias Nikolai Arnesen | | |

### 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?**

September 2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Forsikret via sameiet

### 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Ble gjort før vi kjøpte; informasjon er fra forrige eier: Oppgradering av baderomsinnredning, reperasjon av vaskemaskinkobling, flyttet vanntilførsel vaskemaskin, flyttet stikkontakt vaskemaskin, ny lagt opp ny stikkontakt. Utført nov 21 - feb 22.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Forrige eier vedla fakturaer og elsikkerhetsdokumentasjon

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

flyttet stikkontakt vaskemaskin, ny lagt opp ny stikkontakt. Utført nov 21 - feb 22.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Forrige eier vedla fakturaer og elsikkerhetsdokumentasjon

## 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

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

☑ Nei ☐ 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

## 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

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

**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

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

Informert av forrige eier om at I regi av sameiet: Bytte av ventilator (vifte over komfyr) til kullfilter-/gjenvinningshetter. Utbedring av ventilasjonssjakt på bad. Etterisolering av dør- og vinduskarmer i perioden 2019/2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Alt utført av Moderne Byggfornyelse AS i perioden 2019/2020

**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

**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

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## 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

## 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 18.08.2026

Signert av *Margaryta Arnesen*

Signert av *Mathias Nikolai Arnesen*

Initialer selger:
M A
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**PrivatMegleren Horisont**
E-post: mattias@privatmegleren.no

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

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Sameiet Sandakerveien 74**

**Megleropplysninger** 17.08.2026
Vi viser til forespørsel av 17.08.2026

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Sameiet Sandakerveien 74 |
| **Organisasjonsnr:** | 992 763 957 |
| **Gnr./bnr:** | 223 / 42 |
| **Eier(e):** | Margaryta Arnesen / Mathias Nikolai Arnesen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 122 |
| **Adresse:** | Sandakerveien 74B, 0484 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/sandakerveien74/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/sandakerveien74/contact |

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

## Opplysninger om boligselskapet:

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

**Informasjon om lån -**

| | |
|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA |
| Lånenummer: | 1636.79.97439 |
| Nominell rente (flyt): | 6,95 % |
| Innfrielsesår: | 2044 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.08.2026: | kr 29 302 142 |
| Andel av saldo | kr 0 |
| IN-ordning: | Ja |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 3.835,- pr. md. |
| Bredbånd | kr 320,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 4.155,- pr. md. |

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 20 316 | kr 48 |

**Opplysning om restanser**

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

**Melding fra megler ved salg**

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## Sameiet Sandakerveien 74
## 2. juni 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

## FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 74

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 02.06.2026
**Tidspunkt:** 18.00
**Sted:** Barnehagen

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

# 1. KONSTITUERING

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

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

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

## Kontaktinformasjon

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

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

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

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

## Revisor

Navn: LARS HARALD BRINCHMANN

## Sameiet

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

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

## Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 79027338

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

- Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

# Opplysninger om styrets arbeid i perioden

## Styrets årsrapport for 2025

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

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

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

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

## Kommentarer til årsregnskapet

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

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

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

**Sameiet Sandakerveien 74**

Orgnr: 992 763 957

---

### Disponible midler

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

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

# Resultatregnskap 2025

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

# Balanse 2025

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

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### FORDRINGER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

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

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Elbillading | 46 782 |
| Lokale-/lagerleie | 50 241 |
| Innbetaling på IN-avtale | 1 348 645 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **1 445 668** |

## NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

## NOTE 5 - STYREHONORAR

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

## NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

## NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

## NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | 328 808 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 952 |
| **Sum vaktmestertjenester** | **329 760** |

## NOTE 9 - RENHOLD

| | |
|---|---|
| Mattleie | 17 759 |
| Renhold | 404 912 |
| **Sum renhold** | **422 671** |

## NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

## NOTE 11 - UDEKKET TAP

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

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

## NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

## NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

## NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

# 5. VALG AV TILLITSVALGTE

## 5.1 Valg av styreleder

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

## 5.2 Valg av styremedlemmer

Siv Bækkelund stiller til valg som styremedlem for 2 år
Ingvil Louise Nürnberg stiller til valg som styremedlem for 2 år

## 5.3 Valg av varamedlemmer

Anne Kjersti Grande stiller til valg som varamedlem for 1 år

# FULLMAKTSSKJEMA

# ÅRSMØTE

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

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

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

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

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

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
# Sameiet Sandakerveien 74

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

## 1. Konstituering

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

**Vedtak:** Godkjent

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

**Vedtak**: Godkjent

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

**Vedtak:** Godkjent

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

**Vedtak:** Godkjent

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

**Vedtak:** Tatt til orientering.

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

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

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

### 5.2. Valg av styremedlemmer

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

### 5.3. Valg av varamedlemmer

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

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

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

**Vedtak:** Godkjent

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Aleksander Nessa

**Protokollvitne:**

Fredrik Magnussen Hanserud

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*03-06-2026 07:13:17 UTC*

**Undertegner**

Dato

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

Aleksander Nessa
aleksander@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**FREDRIK MAGNUSSEN HANSERUD** Norge

*Signert med Norsk BankID*

*10-06-2026 22:07:19 UTC*

**Undertegner**

Dato

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

Fredrik Magnussen Hanserud
fredrik.hanserud@gmail.com

Leveransekanal: E-post




Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

# Sameiet Sandakerveien 74

SOLIBO

# Innholdsfortegnelse


Om rapporten . . . . . 2
Generelt om vedlikehold . . . . . 4
Definisjoner av tilstandsgrader . . . . . 5
Tilstandsvurdering . . . . . 6
Vedlikeholdsplan . . . . . 39


# Om rapporten

| | |
|---|---|
| **Oppdragsgiver** | Sameiet Sandakerveien 74 |
| **Org.nr.** | 988154962 |
| **Adresse** | Sandakerveien 74 |
| **GNR. / BNR.** | GNR. 223/ BNR. 42 |
| **Postnummer og poststed** | 0484 Oslo |
| **Tomt størrelse** | 5 878,2 m2 |
| **Byggår** | 1971 |
| **Bygningstype** | Bolig blokk |
| **Tilstandsanalyse nivå etter NS 3424** | Nivå 1 |
| **Befaringstidspunkt** | 29.08.2025 |
| **Rapport dato** | 17.12.2025 |
| **Utført av** | Anders Hotvedt |
| **Tilstede ved befaring** | Signe Krüger |
| **Kontaktperson oppdragsgiver** | Signe Krüger |

SOLIBO

# Generelt om sameiet

Sandakerveien 74 A er fra 1971 og er ombygget fra industribygg til bolig bebyggelse i 2007. 74 B er bygget i 2008.

**Beliggenhet:**
Sentral beliggenhet på Sandaker, med nærhet til både byens puls og grønne lunger. Her bor du i et område som kombinerer urban bekvemmelighet med rolige og hyggelige bomiljøer.

Rett utenfor døren finner du alt av servicetilbud – dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, aptek, treningssentre og spesialbutikker. Både Sandaker Senter og Storo Storsenter ligger i umiddelbar nærhet og byr på et bredt utvalg av shopping, kultur- og fritidstilbud. Kino, treningsfasiliteter og hyggelige spisesteder ligger kun en kort spasertur unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Buss- og trikkestopp finnes bare et steinkast fra leiligheten, og du kommer deg enkelt til både sentrum, Nydalen, Grünerløkka og resten av byen på få minutter. For syklister er området svært godt tilrettelagt, og det er gang- og sykkelveier som gir trygg og effektiv ferdsel.

Området er også rikt på rekreasjonsmuligheter. Akerselva med sine flotte turstier ligger kun få minutter unna, og byr på en grønn oase midt i byen – perfekt for spaserturer, jogging eller sykelturer. I tillegg er det kort vei til flere parker, blant annet Torshovparken og Iladalen park, som er populære møteplasser sommersti.

**Oppgraderinger som er utført:**

**Serviceavtaler:**
- Hovedettersyn av lekeplass hver 18. måned.
- Serviceavtele på leddheiseport.
- Vaktmestertjenester på fellesarealer og felles tekniske anlegg.
- Porttelefon.
- Vedlikeholdssystem på heis.



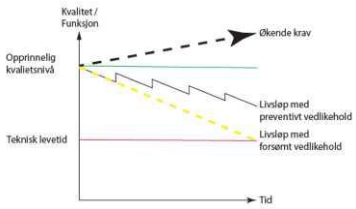
SOLIBO

# Generelt om vedlikehold

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er det viktigste et styre i et boligselskap gjør for å sikre bygningsmassens verdi over tid. De forskjellige bygningsdelene har ofte litt forskjellig levetid, men alle bygningsdelene er avhengig av preventivt vedlikehold for at materialene som er benyttet skal kunne oppnå lengst mulig levetid.

Levetiden til en bygningsdel defineres som tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Det er vanlig å skille mellom teknisk, funksjonell, estetisk og økonomisk levetid.

Teknisk levetid kan ses på som hvor lang tid det tar å slite ut en bygningsdel ved normal bruk og vedlikehold. Er for eksempel kledningen korrekt montert og det utføres preventivt vedlikehold slik som overflatebehandling, vil en kunne oppleve at bygningsdelen oppnår optimal teknisk levetid.




Funksjonell levetid omhandler at bruker eller myndighetene stiller andre eller strengere krav til funksjonalitet. Et eksempel på dette kan være at isolasjonen i bygget kan være i god teknisk stand, men grunnet ønske om energieffektivisering tilfredsstiller ikke isolasjonen de funksjonelle kravene. Funksjonelle krav er som regel ikke tilbakevirkende, men endret bruk eller utvikling i materialkvalitet kan likevel ha en påvirkning på oppfatning av funksjonell levetid.

Estetisk levetid omhandler om at bygningsdelen ikke lenger er estetisk tilfredsstillende, men den tekniske funksjonaliteten fortsatt er tilfredsstillende. Eksempler på dette kan være bygninger som ikke lenger er tidsriktige selv om den tekniske og det funksjonelle tilstanden tilfredsstiller kravene som brukeren eller myndighetene stiller.

Økonomisk levetid omhandler hvor lenge en bygningsdel er økonomisk forsvarlig å vedlikeholde sammenlignet med kostnaden det tar å bytte den ut med nye materialer. Det kan også være forhold som gjør at det er fornuftig å bytte ut andre bygningsdeler tidligere enn teknisk nødvendig da det vil gi reduserte kostnader i prosjektering og rigging av vedlikeholdet.

| 1-sifret bygningsdels-nummer | | Teknisk levetid | Funksjonell levetid |
|---|---|---|---|
| 1 Bygg | Fasadekledning | 40-60 | 21+ |
| | Vinduer, dører | 40 | 16-20 |
| | Balkonger | 60 | 21+ |
| 2 VVS | Rørnett | 30 | 21+ |
| 3 Elkraft | Hovedfordeling | 30 | 21+ |

Ovenfor ser en noen utvalgte bygningsdeler, samt vurdert teknisk og funksjonell levetid. Merk at manglende vedlikehold på en bygningsdel vil redusere både den tekniske og funksjonelle levetiden til den enkelte bygningsdel, men manglende vedlikehold vil også kunne påvirke andre bygningsdelers levetid negativt. Et eksempel kan være en kledning som ikke blir vedlikehold også vil kunne påvirke isolasjonens levetid. Det kan også være eksempler hvor materialene eller bygningsdelene ikke er korrekt oppført eller brukt feil som kan redusere levetiden til bygningsdelene/materialene som er benyttet.

# Avgrensninger

Dersom en komponent inngår i flere systemer vil hoveddel av komponenten bli omtalt henholdsvis i sitt primærsystem. Vedlikeholdsplanen som følger vedlagt rapporten er utarbeidet for intern bruk i sameiet/borettslaget/aksjelaget, og er ikke ment å oppfylle kravene til opplysninger etter avhendingslova eller tilhørende forskrift. Planen kan inneholde informasjon som ikke er relevant for salget, og det kan også mangle opplysninger som kreves etter forskriften. For fullstendige opplysninger henvises det til salgsoppgaven og lovpålagte dokumenter. Det elektriske anlegget er visuelt besiktiget på en forenkelt måte da andre underføkelser går utenfor rapportens undersøkelsernivå og begrensning. For undersøkelser utover rapportens nivå må det sertifiserte fagpersoner på spesefike områder innhentes.



SOLIBO

# Definisjoner av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-3 som definert i tabellen under.

| Tilstandsgrad (TG) | Tilstand i forhold til referansenivået | Beskrivelse |
|---|---|---|
| **TG 0** | Ingen avvik | • Ingen symptom på avvik, ingen merknader |
| **TG 1** | Mindre eller moderate avvik | • Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt<br>• Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover |
| **TG 2** | Mindre eller moderate avvik | • Bygningsdelen er sterkt nedslitt<br>• Bygningsdelen er vesentlig skadet<br>• Bygningsdelen har redusert funksjon<br>• Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid<br>• Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået<br>• Bygningsdelen er mangelfull eller feil vedlikeholdt<br>• Bygningsdelen mangler vesenlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået<br>• Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader |
| **TG 3** | Store eller alvorlige avvik | • Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt<br>• Det er fare for liv og helse |
| **TGIU** | Ikke undersøkt mulig risiko | • Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet. |

# Tilstandsvurdering

# 10 Tomt

*Beskrivelse av bygningsdel*

**10 - Tomt**

Tomten består av asfaltert innkjørsel med beplantning på enkelte steder i bakgården som fremstår i normalt god stand, med normal bruksslitasje. Asfalten viser ingen tegn til betydelige skader, men kantstein har løsnet, avrenning ser ut til å fungere tilfredsstillende, uten synlige tegn til betydelig vannansamling.

Terrenget rundt bygningene virker i det vesentlige tilfredsstillende, sette bort fra nedkjøring til garasje som kan være et risikosatt område ved store nedbørsmengder.
Generelt er det viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Dette sikrer at viktig overflatevann fjernes raskt for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring/drenering. Vurdering av terrengutforming bør sees i sammenheng med punkt om grunnmur, fuktsikring/drenering.

**Tomtegrenser**



SOLIBO

# 20 - Bygning

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 20 - Bygning generelt

Bygningene er byggd med støpt i betong i med parkering, boder, teknisk rom og tilfluktsrom i kjeller fundamentert på grunn. Bygg A og B er bygd på to forskjellige måter, forblendet med malt teglstein og murt stein med pusset og malte fasader, fasadeplater og liggende trekledning. Tak i flat betongkonstruksjon tekket med belegg/takpapp.








SOLIBO

# 21 - Grunn og fundamenter

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 2 000 000 - 2 500 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 212 - Byggrop TG2

Bygget ligger i et usikkert område som er hentet ut fra Norges Geolgiske undersøkelse (NGU). Punktet må ses i sammenheng med punkt 252 - Gulv på grunn.

### 213 - Grunnforsterkning TG2

Det er ikke kjent om det er utført noe undersøkelser av grunnen eller hvilke type forhold som er under bygget. Grunnforhold er ikke undesøkt utover offentlig kartsystemer.

### 216 - Dirkete fundamentering TG2

Boligen er fundamneter med betong på grunn. Nedgravde fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. Grunnmuren er visuelt inspisert på innvendig side.

### 217 - Drenering TG2

Det er ikke kjent om det er etablert drenssystem under bakkenivå. Det er installert kumme/sluk for håndtering av overflatevann. Det er enkelte steder observert ukjent materiale som kan indikere et eventuelt tettesjikt mot fuktgjennomtrenging på grunnmur.







SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 212 - Byggrop | 2 | For å få en helhetlig forståelse av punktet må de ses i sammenheng med punkt 252 - Gulv på grunn. | | |
| 213 - Grunnforsterkning | 2 | Bygget er i aktsomhetskartet til Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) for kvikkleireskred.<br><br>Tilstandsgrad 2 er gitt for å oppmerksomhetgjøre forholdet. Det er ikke nødvendig å jøre noe tiltak. | | |
| 216 - Dirkete fundamentering | 2 | Det er ikke normalt at boliger fra dette byggeåret er utført med fuktsikring under fundament. Dette gjør at det er en økt risiko for at fukt i grunnen kan trekke seg opp gjennom betong direkte på grunn. Ved høyt grunnvannsnivået i området vil kjeller kunne bli fuktig på grunn av kapilært oppsug fra grunn. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.<br><br>Det anbefales å holde forhold under oppsyn, men det er ikke nødvendig med tiltak på kort sikt. | | |
| 217 Drenering | 2 | Det er ikke observert fuktproblematikk i kjeller og det indikerer at drening funger som det skal. Tettesjikt mot grunnmur har en levetid på 40 år og drensrør bør spyles hvert 2. år. Det er ikke kjent om det ble lagt nytt tettesjikt på grunnmur ved renovert i 2007. Drenering vil bregnet fra byggeårt 1971 på Sandakerveien 74 A. For 74 B vil drenering bli beregnet fra byggeåret 2007.<br><br>**Tiltak 21.1:** Det anbefales å utføre rensing av drensrør og kummer/sluk med en plan for å gjenta arbeidet hvert annet år. For Sandakerveien 74 A anbefales det å sette opp en økonomisk spareplan for å legge nytt tettesjikt på grunnmur som utføres innen år 2031. | **5 år** | **2 000 000 - 2 500 000 kr** |

# 22 - Bærende konstruksjoner

Tiltak: Ingen

*Beskrivelse av bygningsdel*

**222 - Betongsøyler** **TG1**
Bygningen har bærende betongsøyler. Det er utført en visuell kontroll av betongsøylene, da undersøkelser utover dette ligger utenfor undersøkelsesnivået for denne rapporten. Eventuelle visuelle og tydelige symptomer på feil eller mangler ville blitt beskrevet i rapporten.

Det er ikke observert misfarging, riss, sprekker eller løse partier som kan indikere underliggende forhold med behov for ytterligere undersøkelser.

**223 - Betong-/stålbjelker** **TG1**
Bygningen har betong- og stålbjelker. Det er kun foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige og synlige deler, da undersøkelser utover dette ligger utenfor undersøkelsesnivået for denne rapporten. Eventuelle visuelle og tydelige symptomer på feil eller mangler som deformasjoner, misfarging, korrosjon eller sprekkdannelser ville blitt beskrevet i rapporten.

Det er ikke observert forhold som indikerer svikt i bærende funksjon eller andre forhold med behov for ytterligere undersøkelser på befarings-tidspunktet.

**225 - Brannbeskyttelse av bærende konstruksjoner** **TG1**
Det er ikke mulig å visuelt kontrollere om betongkonstruksjoner har tilstrekkelig overdekning av armering for å tilfredsstille gjeldende brann-krav. Tilsvarende lar det seg ikke fastslå ved visuell kontroll om eventuelle bærende stålkonstruksjoner er påført forskriftsmessig brannbeskyttelse, eksempelvis brannmaling eller innkledning.

Bygningsdelen er derfor ikke nærmere vurdert utover visuell befaring. Forholdet er vurdert som tilfredsstillende basert på at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

**226 - Kledning og overflater** **TG1**
Bygningsdelen vil bli beskrevet under punkt 235.





SOLIBO

# 23 - Yttervegger

Tiltak: 3 | Estimert kostnad: 125 000 - 205 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 231 - Bærende yttervegger TG2

Bærende konstruksjoner av betong- og stål.

### 232 - Ikke-bærende yttervegger TG1

Sandakerveien 74 A: Yttervegger er forblendet med teglstein og kledd stedvis med fasadeplater og liggende trekledning. Sandakerveien 74 B: Yttervegger med pusset og malt overflater, ett felt kledd med trekledning.

### 234 - Vinduer, dører, foldevegger TG2

Vinduer er fra renoveringsår 2007 og 2008 med to-lags isoleringsglass. Vindusrammer av tre med utvendig aluminiumskledning. Ytterdører i fellesarealer av stål og glass med aluminiumrammer med brannklasse B30, lydklasse 35dB. Inngangsdører til boenheter med brannklasse B30, lydklasse 35dB.

### 235 - Utvendlig kledning og overflater TG2

Utvendig kledning og overflater med malt teglstein, pusset og malte overflater, fasadeplater og liggende trekledning.

### 236 - Innvedig overflater TG1

Innvendige overflater er hovedsakelig av pusset og malt betong flater med flislagt gulv og gulvbelegg enkelte steder.

### 239 - Andre deler av ytterveggen TG2

Leddet garasjeport av metall automatsik åpne- og lukke system.











SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 231 - Bærende yttervegger | 2 | Selve veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da konstruksjonen er lukket/skjult bak overflatesjiktet. Veggkonstruksjonen er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse. Konstruksjonene fremstår stabile på befaringsdagen. Påvist enkelte riss i grunnmur. Det er ikke registrert mistanke om konstruksjonssvikt med behov for tiltak.<br><br>**Tiltak 22.1:** Enkel sprekk er observert på hjørnet ved barnehage og det anbefales å utbedre lokalt. Det må gjørs ytterligere undersøkelser om det er løse masser inn til armering. Ved eksponert armering må det gjøres en undersøkelse om det er korrosjon på armering og om det er mulig å rehabilitere. | **1 - 3 år** | **5 000 - 15 000 kr** |
| 234 - Vinduer, dører, folde-vegger | 2 | Vinduer i leiligheter ble inspisert i enkelte leiligheter og fra bakkeplan og svalganger. I henhold til eierseksjonsloven av 2021 er utskifting av vinduer og ytterdører nå sameiets vedlikeholdsansvar. Periodisk vedlikehold er beboers ansvar. Vinduer har en estimert levetid på 40 år etter byggforskserien datablad 700.320 avhengig av vedlikehold og eksponering.<br>Ytterdør til trappeoppgangen er av aluminium med ukjent alder. Ytterdører har en estimert levetid på 40 år etter byggforsk datablad 700.320 avhengig av vedlikehold og eksponering.<br><br>Det anbefales at det gjøres periodisk vedlikehold med justering av vinduene og dører, skifting av tetningslister, hengsler og lukkemekanismer smøres. Utskifting av dører og vinduer vil ikke bli tatt med i denne rapporten da det er over 10 år til det vil bli anbefalt å skifte ut de forskjellige bygningsdelene i år 2047. Det er anbefalt at den enkelte beboer utfører periodisk vedlikehold med vinduer og dører i særlig nær tilknytning. | | |
| 235 - Utvendlig kledning og overflater | 2 | Sandakerveien 74 A: Liggende trekledning på loftbygget har stedvis malingsavflassing og tydelige tegn til vær- og slitasjepåvirkning.<br><br>Sandakerveien 74 B: Pussede og malte fasadeflater har flere områder med algevekst og begynnende misfarging.<br><br>Tiltak 23.2: Tilstandsgrad 2 er gitt på nevnte forhold og det anbefales å vedlikeholde liggende trekledning på loftbygget ved å skrape av malingsavflassing og bytte treverk i dårlig stand. Det anbefales å vaske fasaden på Sandakerveien 74 B. | **1 - 3 år** | **100 000 - 150 000 kr** |

# 24 - Innervegger

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 75 000 - 120 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**241 - Bærende innervegger** **TG1**

Bærende innervegger i malt betong.

**242 - Ikke-bærende innervegger** **TG1**

Ikke-bærende vegger i malt betong.

**244 - Vinduer, dører, foldevegger, belisting, lås og beslag**

**2441 - Vinduer innvendig** **TG1**

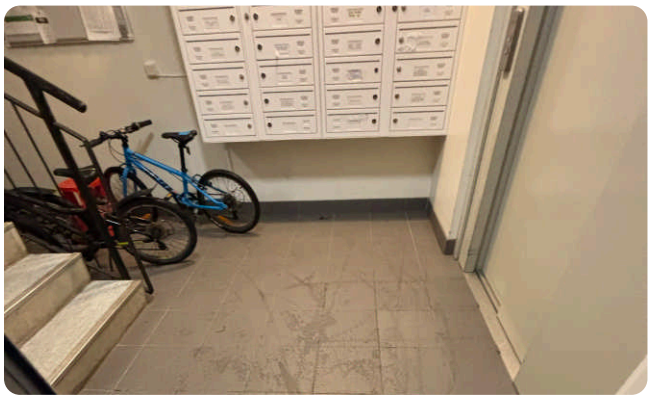
Vinduer innvendig med karm, foring og belisting av tre.

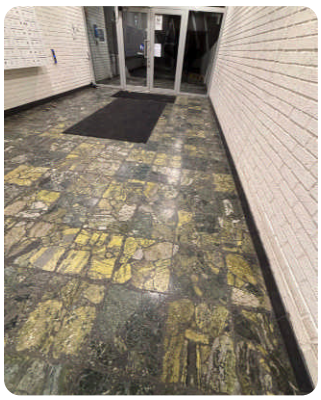
**2442 - Dører innvendig** **TG2**
Dører innvendig til leiligheter med karm, foring og belisting av tre.

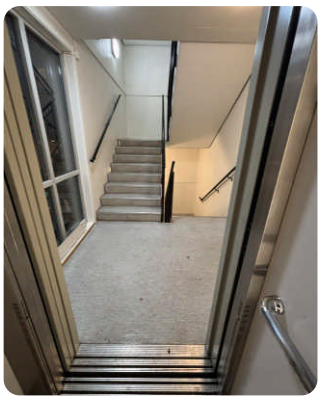
Ytterdører av stål med karm, foring og belisting av metall.

**2444 - Låser og beslag, innvendig** **TG2**

Dørhengsler, låser og beslag er utført i metall.









SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 241 - Bærende inner-vegger | 1 | Det er observert enkle merker, riper og hakk i overflater som betegnes som normal slitasje for trafikerte gangområder. | | |
| 242 - Ikke-bærende innervegger | 1 | Det er observert enkle merker, riper og hakk i overflater som betegnes som normal slitasje for trafikerte gangområder. | | |
| 2441 - Vinduer innvendig | 1 | Innvendige vinduer er visuelt vurdert ved stikkprøvekontroll for å observere utførelse og tilstand. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved de kontrollerte vinduene. Enkelte beboere har opplyst om at hengsler har løsnet på enkelte vinduer. Vinduer har en estimert levetid på 40 år etter byggforskserie datablad 700.320.<br><br>Tiltak 24.1 Bygningsdelen har ikke oppnådd halvparten av sin estimerte levetid og vil bli gitt tilstandsgrad 1 for en helhetlig vurdering for hele boligselskapet. Enkelt tilfeller må ses hver for seg selv. For å ivareta periodisk vedlikehold som smøring av hengsler og eventuelt bytting av tetningslister. | **1 - 3 år** | **Dugnad** |
| 2442 - Dører innvendig | 2 | Det er ikke kjent om det er utført noe utskifting eller periodisk vedlikehold på dører innvendig. Det anbefales at ståldører slipes ned og males på nytt i løpet av 5-10 år. Dette for å ivareta kvalitet og estetisk utforming. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av nevnte forhold og forventet levetid på bygningsdelen. | **5 - 10 år** | **60 000 - 90 000 kr** |
| 2444 - Låser og beslag, innvending. | 2 | Det er ikke funnet noen visuelle avvik på bygningsdeler som er gjennomgått under befaringen.<br>Det er ikke kjent om det er utført noe utskiftning eller periodisk vedlikehold på hengsler, låser eller beslag. Det anbefales å smøre hengsler og låsekasser samt justere enkelte dører hvis det er noe som har begynt å henge eller ta i karm hvert fjerde år. Bytte deformerte beslag og gå over tettemasse for å sikre at det ikke er noe lekkasjepunkter. | **1 - 3 år** | **15 000 - 30 000 år** |

# 25 - Dekker

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 5 000 - 15 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 252 - Gulv på grunn / Bunnplate — TG2

Støpt gulv på grunn i kjeller.

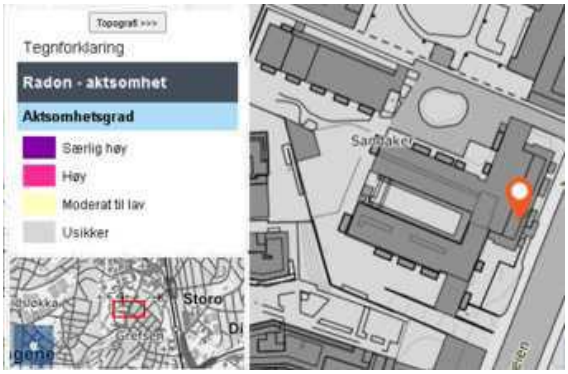
### 255 - Gulvoverflater — TG1

Gulv overflater med pusset betong, fliser i entré og gulvbelegg enkelte steder.

### 256 - Faste himlinger og overflatebehandling — TG1

Himling har overflater av malt betong.






SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 252 - Gulv på grunn/ Bunnplate | 2 | Det er normalt at bygg fra før 2010 ikke har ikke diffusjonssperre og radonsperre. Siden radon er luktfri og usynlig, er den vanskelig å merke eller oppdage. Det bør derfor måles radonnivået i leiligheter i boligblokker, dersom leiligheten ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trengs det vanligvis ikke å måles.<br><br>Det er foretatt stikkprøver på gulv på grunn der det anses å være høyt utslag. Det er funnet verdier i grenseland mellom hva som defineres som forhøyet fuktnivå og ikke. Det er ikke gjort andre visuelle bemerkelser for tegn til fuktproblematikk.<br><br>Det er observert enkelte sprekker og skjevheter i 1. etasje i svalgangområdet.<br><br>Tiltak 25.1 Det anbefales å gjennomføre radonmåling i et representativt utvalg av leilighetene, tilsvarende om lag 10 % av totalt antall boenheter, i tråd med anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Måling bør gjennomføres i oppholdsrom og soverom i leiligheter som ligger mot grunnen. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført måling. Kostnadsestimatet gjelder kun for gjennomføring av måling. Ved behov for tiltak må det påregnes merkostnader. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangel på diffusjonssperre under støpt gulv på grunn. Det ses ikke som et forsvarlig tiltak å utbedre mangelen alene så lenge dette ikke er en stor utfordring. Ved andre årsaker som gjør at støpt gulv på grunn skal pigges opp kan diffusjonssperre utføres som et samlet tiltak. Det er ikke lagt ved et kostnadsestimat da det ikke ses på som et utbedringstiltak alene. | **1 - 3 år** | **5 000 - 15 000 kr** |
| 255 - Gulvoverflater | 1 | Det er observert normal bruksslitasje på bygningsdelen. | | |
| 256 - Faste himlinger og overflatebehandling | 1 | Det er observert normal bruksslitasje på bygningsdelen. | | |

# 26 - Yttertak

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 4 000 000 - 5 300 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**261 - Primærkonstruksjon for yttertak** **TG1**

Yttertaket er oppført med flatt betondekke.

**262 - Taktekking** **TG2**

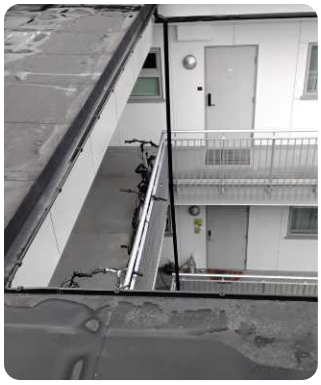
Taket er tekket med takfolie. Enkelte steder er det bygget takterrasse over takfolie og taksluk.

**263 - Glasstak, overlys, takluker, røykluker** **TG2**

Overlys i trappoppgang 74 A.

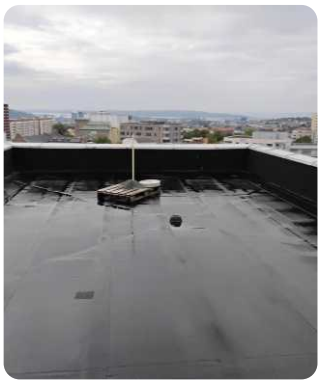
**266 - Himlinger og innvendige overflater** **TG1**

Himlinger i malt betong.











SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 262 - Taktekking | 2 | Taket er visuelt besiktiget der det er mulig. Deler av tak er kledd igjen av terrasse og installasjoner for ventilasjon. Det er observert enkle bølger i takfolie og enkelte åpninger i beslag. Bygningsdelen har en estimert levetid på 25 år etter byggforsk datablad 700.320.<br><br>Rekvirenten informer om at det har vært lekkasjer i etasjen under takterrasse.<br><br>Taktekking er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av at bygningsdelen har overskridet halvparten av sin levetid. Det bør planlegges at taktekking må utskiftes eller tas en grundig gjennomgang og forsterker svake punkter i løpet av år 2032. Kostnadsestimatet er ikke inkludert med montering av stillas for sikring da det ikke er sikkert om det er foretrukket løsing. For å få en nøyaktig kostnad på utskifting av tak må det innhentes priser fra entreprenør. | **5 - 10 år** | **4 000 000 - 5 300 000 kr** |
| 263 - Glasstak, overlys, takluker, røykluker | 2 | Overlyskupler er visuelt besiktiget innvendig fra gulv. Det er ikke tegn til noe sprekker, kondens eller andre visuelle avvik. Overlyskupler har en estimert levetid på 30 år etter byggforsk datablad 700.320.<br><br>Overlyskuple er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Estimert levetid igjen er 12 år og vil derfor ikke komme med i denne 10 år perioden i vedlikeholdsplanen. | | |

# 27 - Fast innventar

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**274 - Innredning og garnityr for våtrom**

Det er sanitærinstallasjoner i kjeller som tilhøre tilfluksrom







SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 274 - Innredning og garnityr for våtrom | IU | Bygningsdeler som tilhører tilfluksrom har en egen rapport og vedlikholdoppfølging av annen aktør og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. | | |

# 28 - Trapper, balkonger m.m.

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 70 000 - 120 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**281 - Innvendige trapper** **TG2**

Innvendig trapper i malt betong og stedvis belagt med flis og belegg.

**282 - Utvendige trapper** **TG1**

Utvendig trapp i metall.

**284 - Balkonger og verandaer** **TG2**

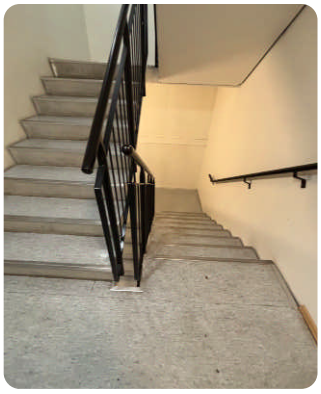
Balkonger i metallkonstruksjon.

**287 - Andre rekkverk, håndlister og fendere** **TG1**

Rekkverk på svalgang i metall.

**289 - Andre trapper, balkonger m. m.**

Altan/takterrasse med takfolie kledd med terrassebord.











SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 281 - Innvendige trapper | 2 | Trapper er godt vedlikeholdt og bør periodisk vedlikeholdes hvert 20 år. Det er ikke observert noe umiddlebare områder som trenger nødvendige tiltak. Det mangler håndløper i trapp enkelt steder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangel på håndløper i trapp enkelte steder.<br><br>Tiltak 28.1. Det bør monteres håndløper i alle trappeløp innen rimelig tid. | **1 - 3 år** | **10 000 - 30 000 kr** |
| 284 - Balkonger og verandaer | 2 | Balkonger er i visuelt god stand. Rekkverkshøyde er under dagens krav, rekkverkshøyde er vanlig fra byggeåret. Balkonger i betong har en estimert levetid på 20 - 25 år etter byggforskserien datablad 700.320. Periodisk vedlikehold av sprekker eller løse punkter bør repareres i løpet av 2-7 år. Det er ikke observert noe løse punkter som trenger utbedring og det vil derfor ikke bli satt av noe kostnadsestimat for vedlikehold. | | |
| 289 - Andre trapper, balkonger m. m. | 2 | Altan/takterrasse har en høyere skadefrekvens og beregnes som en risikokonstruksjon da eventuelle lekkasjer vil kunne skape større følgeskader. Tettesjikt på denne type bygningdeler har en levetid på 20 år etter produktdatabled fra leverandører.<br><br>Tiltak 28.2. Det bør begynnes å planlegge en grundig sjekk eller utskifting av tettesjikt med beslag på altan/takterrasse for skifte tettesjik før eventuelle lekkasjer og skader oppstår. Bygningselden og bør sees i sammenheng med punkt 262 - Taktekking. | **3 - 5 år** | **60 000 - 90 000 kr** |

# 29 - Andre bygningsmessige deler

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 15 000 - 30 0000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**291 - Hull, tettinger** **TG3**

Omfatter hull, tetting av hull og tetting rundt gjennomføringer i hull i bygningsdeler. Inkludert branntetting, akustikktetting m.m. i vegger og dekker. Inkludert ikke gjennomføring i hull.



SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 291 - Hull, tettinger | 3 | Det er observert hull i vegg til teknisk rom for elektriske komponenter. Hull utgjøre en risiko for at brannspredning kan oppstå. Rekvirent opplyser om at det utføres arbeid i området av eksterne parter.<br><br>Tiltak 29.1. Hull må tettes brannhemmende masse for å forhindre spredning ved eventuell brann. | **0 - 1 år** | **15 000 - 30 000 kr** |

# 31 - Sanitær

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 17 500 - 30 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 311 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner under gulv

**3111 - Bunnledning for spillvann** TG2

Bunnledning av støpejern.

**3112 - Bunnledning for overvann** TG2

Bunnledning av støpejern.

**3113 - Bunnledning for bruksvann** TG2

Bunnledning av støpejern.

### 312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

**3121 - Ledningsnett for spillvann** TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

**3122 - Ledningsnett for overvann** TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

**3123 - Ledningsnett for forbruksvann** TG1

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

### 314 - Armaturer for sanitærinstallasjoner

**3143 - Armatur for forbruksvann** TG2

Tilbakeslagsventil, stengeventiler, reduksjonsventil og vannmåler.

### 315 - Utstyr for sanitærinstallasjon

**3153 - Utstyr for forbruksvann** TGIU

Bygninsdelen er under kontroll fra Sivilforsvaret og/eller kommunen opplyses det av rekvirent under befaring og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.







SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 3111 - Bunnledning for spillvann | 2 | Det er ukjent om bunnledning ble skiftet under ombygging fra næringslokale til boligbebyggelse i 2007. Støpejernsrør har en estimert levetid på mellom 50-100 år etter Byggforskserien datablad 700.330.<br><br>Tiltak 31.1. Det blir tatt til grunn at bunnledning ikke er skiftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon av dette. Bunnledning blir derfor beregnet fra byggeåret 1971. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder da bygningsdelen har oppnådd over halvparten av sin levetid. Det anbefales å gjøre en kameraundersøkelse av innsiden av bunnledning for å sjekke tilstanden innvendig i rørene. | **1 - 3 år** | **7 500 - 15 000 kr** |
| 3112 - Bunnledning for overvann | 2 | Det er ukjent om bunnledning ble skiftet under ombygging fra næringslokale til boligbebyggelse i 2007. Støpejernsrør har en estimert levetid på mellom 50-100 år etter Byggforskserien datablad 700.330.<br><br>Tiltak 31.1. Det blir tatt til grunn at bunnledning ikke er skiftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon av dette. Bunnledning blir derfor beregnet fra byggeåret 1971. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder da bygningsdelen har oppnådd over halvparten av sin levetid. Det anbefales å gjøre en kameraundersøkelse av innsiden av bunnledning for å sjekke tilstanden innvendig i rørene. | **1 - 3 år** | **7 500 - 15 000 kr** |
| 3113 - Bunnledning for bruksvann | 2 | Det er ukjent om bunnledning ble skiftet under ombygging fra næringslokale til boligbebyggelse i 2007. Støpejernsrør har en estimert levetid på mellom 50-100 år etter Byggforskserien datablad 700.330.<br><br>Tiltak 31.1. Det blir tatt til grunn at bunnledning ikke er skiftet da det ikke foreligger noe dokumentasjon av dette. Bunnledning blir derfor beregnet fra byggeåret 1971. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder da bygningsdelen har oppnådd over halvparten av sin levetid. Det anbefales å gjøre en kameraundersøkelse av innsiden av bunnledning for å sjekke tilstanden innvendig i rørene. | **1 - 3 år** | **7 500 - 15 000 kr** |

# 32 - Varme

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 322 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner

**3222 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner høytemperert vann** **TG1**

Ledningsnett i kobber og stålrør.

**3242 - Armaturer for varmeinstallasjoner med høytemperert vann** **TG2**

Bygningsdelen er vurdert under punkt 3143 - Armatur for forbruksvann.

### 326 - Isolasjon av varmeinstallasjoner

**3262 - Isolasjon for varmeinstallasjoner med høytemperert vann** **TG1**

Rør er isolert med cellegummi og mineralull/steinull.





SOLIBO

# 33 - Brannslukking

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 10 000 - 20 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 331 - Installasjon for manuell brannslokking med vann

**3311 - Ledninger i grunnen for manuell brannslokking** **TG1**
Ledninger i grunn for manuell brannslokking utført i stålrør.

**3312 - Ledningsnett for manuell slokking** **TG1**
Ledningsnett for manuell brannslokking er utført i kobber.

**3314 - Armatur for manuell brannslokking** **TG2**
Armatur med kuleventil for stoppekran.

**3315 - Utstyr for manuell brannslokking** **TG2**
Utstyr for manuell brannslokking med vegghengt brannslange i eget brannskap.
Det er ikke kontrollert brannslokkingsapparat i løpet av året.

### 332 - Installasjon for brannslokking med sprinkler

**3321 - Ledninger i grunn for brannslokking med sprinkler** **TG1**
Ledningsnett for sprinkleranlegg utført av stålrør. Det er ikke mulig å besiktige rør som er nedgravt og vil bli vurdert utfra aldre. Synnlige rør bilr viuselt besiktiget.

**3322 - Ledningsnett for brannslokking med sprinkler** **TG1**
Ledningsnett for sprinkleranlegg utført av stålrør. Det er ikke mulig å besiktige rør som er nedgravt og vil bli vurdert utfra aldre. Synnlige rør bilr viuselt besiktiget.

**3324 - Armaturer for brannslokking med sprinkler** **TG2**
Armatur med kuleventil for stoppekran.

**3325 - Utstyr med slokking med sprinkler** **TG2**
Utstyr for slokking med sprinkler av messing med standard respons.





| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 3314 - Armatur for manuell brannslokking | 2 | Tilbakeslagsventil har en estimert levetid på mellom 20-40 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Det er vanskelig å registrer at en tilbakeslagsventil har oppnådd funksjonsvikt og bør derfor periodisk sjekkes. Stengeventiler her en estimert levetid på mellom 20-40 år, enkelte stengeventiler som (Kuleventiler har 25-75 år estimert levetid) etter Byggforskserien datablad 700.330. Ingen ventiler er testet, det kan utgjøre større risiko for lekasje ved funksjonssvik. Reduksjonsventil har en estimert levetid på mellom 20-40 år etter Byggforskserien datablad 700.330. Det er ikke observert noe avvik på trykket for bruksvann. Vannmåler har en estimert levetid på 20-40 år etter Byggforsk datablad 700.330. Det er ikke opplyst om feilaktig måling på vannmåler.<br><br>Tiltak 31.2. Det er ukjent om tilbakeslagsventil er sjekket siden installasjonsår og det vil derfor anbefales å sjekkes i år 2027 for en periodisk kontroll. Det er ukjent om stengevetiler er testet årlig som er anbefalt.<br><br>Det er ukjent om reduksjonsventil er sjekket for partikler som kan feste seg i reduksjonsventil. Dette kommer ofte av hvis det er dårlig vannkvalitet eller om det er blitt utført gravearbeid i nærområder for forbruksvann. Det anbefales derfor at reduksjonsventil blir sjekket i år 2027 for en periodisk kontroll. Vannmåler bør regelmessig sjekkes eller følges med på vannforbruket for å sjekke at det ikke er noe avvik i vannforbruk. Vannkvaliteten påvirker slitasjen på vannmåler. Det er ikke kjent om det har vært noe kontroll på vannmåler og det anbefales derfor en periodisk kontoll i 2027. | | |
| 3315 - Utstyr for manuell brannslokking | 2 | Det er ikke fremlangt noe dokumentasjon på at det er utført årlig kontroll av utstyr for manuell slokking. Slange og dyse har en estimert levetid mellom 10-15 år etter leverandørens produktdatablad ved normale forhold. Det er ikke observert noe korrosjon eller andre yter påvirkninger. Utstyr skal årlig sjekkes av fagperson.<br><br>Tiltak 33.1: Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av utstyr og funksjonstest, der slange blir dratt helt ut og undersøkt for sprekker eller om slangen har blitt sprø. Det anbefales å lage en årsplan for sjekk av utstyr. | **1 - 3 år** | **5 000 - 10 000 kr** |
| 3324 - Armaturer for brannslokking med sprinkler | 2 | Tilstand og avvik må ses i sammeheng med punkt 331 - Armatur for manuell brannslokking. | | |
| 3325 - Utstyr med slokking med sprinkler | 2 | Sprinkler har en estimert levetid på 25 år etter NS-EN 12845. Det anbefales kontoll av fagperson av utsyr i løpet av 7 år. Det er ikke observert ytre påkjenninger på utstyr. Det er ikke opplyst eller dokumentert at kiler til sprinkelanlegg foreligger.<br><br>Tiltak 33.3. Det anbefales at det anskaffes kiler for å stoppe sprinkelanlegg ved ulykker eller andre uforusette hendelser som kan utløse anlegget. | **0 - 1 år** | **5 000 - 10 000 kr** |

# 36 - Luftbehandling

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 362 - Kanalnett for luftbehandling

**3621 - Kanalnett for balansert ventilasjon** **TG1**

Kanalnett av metall er koblet på balanert ventilasjonsanlegg.

### 364 - Utstyr for luftbehandling

**3641 - Utstyr for luftfordeling for balansert ventilasjon** **TG1**

Omfatter deler som gitter, luftehetter, ventiler, dyser m.m. av anelgget er skjult så anlegget er vurdert ut i fra alder, vedlikeholdshistorikk og visuell besiktigelse.

### 365 - Utstyr for luftbehandling **TG2**

Ventilasjonsaggregater for balansert ventilasjonsanlegg.

**3661 - Isolasjon av installasjoner for balansert ventilasjon** **TG1**

Balansert ventilasjonskanal er isolert både på tak og i kjeller med mineralull/steinull med aluminiumsfolie.










SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 36 - Luftbehandling | 1 | Det er dokumentert kontroll og periodisk vedlikehold på anlegget.<br><br>Anlegget er godt isolert innvendig og utvendig på yttertak. | | |
| 365 - Utstyr for luft-behandling | 2 | Ventilasjosnsaggregater har en estimert levetid på 15-20 år etter sitef byggforsk sin nasjonale undersøkelse av boligventilasjon. Anlegget er periodisk vedlikehold og har serviceavtale.<br><br>På balanserte anlegg anbefales det ikke å lufte manuelt med vinduer. Skal det luftes bør det heller luftets brått med vindu/dør med full åpning i korte tider.<br><br>Anlegget nærmer seg slutten av sin estimerte levetid og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på anlegget. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av det er enkelte komponenter i anlegget som har overskridet sin levetid. Det er ikke estimert noe kostnad eller tiltak da det foreligger en service avtale på anlegget. Det må kunne forventes at det kan oppstå uforutsette kostnader på et eldre anlegg. | | |

# 41 - Basisinstallasjoner for elkraft

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

### 411 - Kabelføring for elkraftinstallasjoner

**4111 - Kabelstiger, kabelkanaler, kabelbrett** **TG1**

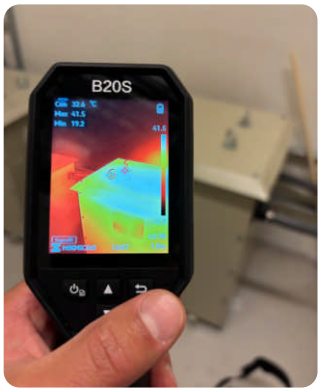
Kabelstiger til føring av kabler i hver etasje og netting på svalganger.

**419 - Andre basisinstallasjoner for elkraft** **TG1**

Dette er en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det vil kun bli bermerkt synelige mangler eller feil. For en undersøkelser på Nivå 2 må det gjøres ytterligere undersøkelser av en sertifisert fagperson på det gjeldende området.

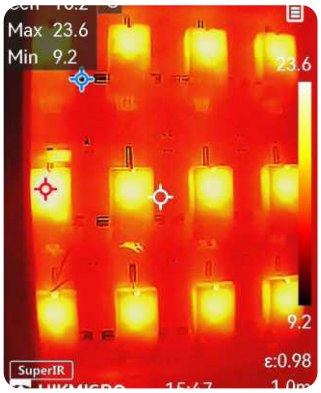
Det er foretatt bilde med termografikamera for å se etter unormal varmegang i skap eller frittstående komponenter. Det er observert varmegang ved stikkprøver.

Det elektriske anlegget har årlig kontroll som er dokumentert av Elsjekk AS.














SOLIBO

# 62 - Person og varetransport

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 15 000 - 45 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**621 - Heiser** **TG2**

Sandakerveien 74 A har to nye heiser som er montert i 2022.
Heisen består av malte plater i himlingen med belysning, vegger i stål og gulv av belegg. Heisen har operasjonspanel, rekkverk og speil.

Sandakerveien 74 B har en heis fra byggeåret 2007.
Heisen består av malte plater på vegg og himling med belegg på gulvet.
Heisen har operasjonspanel med belysning, rekkverk og speil.









| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 621 - Heiser | 2 | Sandakerveien 74 A har tatt en heissjakt ut av drift og bygget det om til bod. Det er montert en heis på hver side av bodene. Det er utført en sikkerhetskontroll i januar i 2025 og det er ikke registrert noe feil eller mangler.<br><br>Sandakerveien 74 B det har vært utført sikkerhetskontroll på heisene i januar i 2025 og det ble registrert 3 avvik som er: Manglende dokumentasjon, feil på alarmsystem og rekkverk på stolltak ikke var i henhold. Det er observert bruksslitasje på vegger og gulv.<br><br>Tiltak 62.1 Utbedre avvik som er gitt i sikkerhetskontrollen fra januar 2025. | **0 - 1 år** | **15 000 - 45 000 kr** |

# 72 - Utendørs konstruksjoner

Tiltak: 2 | Estimert kostnad: 30 000 - 70 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**721 - Utendørs støttemurer og andre murer** TG2

Utendørs støttemur i betong.

**722 - Utendørs trapper, ramper, terrasser, plattinger i terreng** TG2

Det er utendørs svalganger i betong og branntrapp i metall.
74 B har terrasseplatting av treverk terreng.

**723 - Utendørs skjermtak, le skur m.m. som henger sammen med bygningen** TG2

Det er observert enkelt enheter med pergola. Det er ukjent om utførelsen er festet i bygningen eller ikke.

**725 - Utendørs gjerder, porter og bommer**

**7251 - Utendørs gjerder** TG2

Det er nettinggjerde rundt store deler av tomten og rundt barnehage i bakgården.

**7252 - Utendørs porter** TG1

Port i nettinggjerdet for gjennomgang til barnehage.

**7253 - Utendørs bommer** TG2

Kjørebom på sør siden av bygget i metall.

**7254 - Utendørs rondeller (rundkjøring)** TG1
Rondell med beplanting omgitt av kantstein i betong.









SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 721 - Utendørs støtte-murer og andre murer | | Det er plassstøpt støttemur av betong ved nedkjøring til garasje på sør siden av bygget. Det er registrert noe malingsavflassing på støttemur. Støttemur mangler toppbeslag for å forhindre at vann renner ned langs støttemur. Frittstående strøttemur i mellom 74 A og B er knekt.<br><br>Tiltak 72.1 Det anbefales å skrape bort løs maling og løs puss for å utbedre underlaget før maling. Det anbefales å montere toppbeslag for å beskytte toppen av muren for vann. Det anbefales og utbedre forhold for å få satt opp sykkelstativ igjen eller trappen ned støtte-muren. Tilstandsgrad 2 er gitt på nevnte forhold. | **1 - 3 år** | **10 000 - 30 000 kr** |
| 722 - Utendørs trapper, ramper, terrasser, plattinger i terreng | 2 | Terrasseplatting direkte på grunn har større sjanse for kapilært opptrekk og er en større risiko for at bygningsdeler kan ta råteskader fortere.<br><br>Det er ikke funnet noe råteskade på terrasseplattinger. Tilstandsgrad 2 er gitt for å belyse risikokonstruksjon og at det trengs jevnligere kontroll og oppfølging. | | |
| 723 - Utendørs skjer-mtak, le skur m.m. som henger sammen med bygningen | 2 | Pergola er visuelt sett fra bakkenivå og kan ikke konkluderes med om det er festet i fasade eller ikke.<br><br>Forholdet utgjør en risiko for større skade på fasader og hvis utførelse ikke er utført korrekt kan det være en ledende vei for vann. Tilstandsgrad 2 er gitt for å belyse risiko-konstruksjon og at det trengs jevnligere kontroll og oppfølging. | | |
| 7251 - Utendørs gjerder | 2 | Det er ukjent hvem som er ansvarlig for nettinggjerdet rundt barnehage, derfor vil det også bli vurdert i denne rapporten. Det er observert begroelse av grener fra nabotomt i nettinggjerdet som kan forkorte levetiden for bygningdelene.<br><br>Tiltak 72.2. Det anbefales å holde gjerdet fritt for begroelse og periodisk vedlikeholde stolper som holder nettinggjerdet. Stolper anbefalse å børstes for fremmedlegemer og skrapes på steder ved rustdannelser før det males igjen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte punkter. Bygningsdelen bør vedlikeholdes i løpet av 3-5 år. Dette er noe som kan gjøres på dugnad eller kostnadsestimatet er beregnet for utførelse av eksterne res-surser. | **3 - 5 år** | **20 000 - 40 000 kr** |
| 7253 - Utendørs bommer | 2 | Det er ukjent hvem som er ansvarlig for bom på sørsiden av eiendommen, bommen er ikke fysisk testet. Det er ikke observert noen ytre påkjenninger på bom. Estimert levetid av bom er 20-30 år etter leverandørens beregning<br><br>Bom bør kontrolleres periodisk for å sjekke stolpe, bomarm og hengsler/låsemekanisme. Bygningsdelen har passert halvparten av sin levetid og bør ha en full kontroll. Tilstands-grad 2 er gitt på grunn av alder. Det er ikke beregnet noe kostnadsestimat da utskifting av bygningsdelen vil forekomme utenfor vedlikeholdsplanen 10 år periode. | | |

# 76 - Veier og plasser

Tiltak: 1 | Estimert kostnad: 15 000 - 30 000 kr

*Beskrivelse av bygningsdel*

**761 - Veier - Omfatter kjøreveier, sykkel- og gangveier, lysløyper, stier, baner m.m** **TG1**

Innkjøring er asfaltert med 2 innkjøringer fra østsiden av bygget og en trappadkomst i betong for personell fra vestside.

**771 - Utendørs grøntanlegg** **TG1**

Plen og vekstjord er vurdert tilfredsstillende, og eventulle andre bemerkninger vurderes som subjetive og derfor ikke medtatt.

**772 - Utendørs beplanting** **TG2**

Beplanting av busker og trær i rundell.

**773 - Utendørs utstyr** **TG2**

Lekeplass med sandkasse og huske på baksiden av 74 B.
Benker og sykkelstativ er plassert på begge sider av 74 A i bakgården.

**79 - Andre utendørs anlegg** **TG2**

Kanstein er utkraget fra bygget med rullestein.





SOLIBO

| Bygningsdel | TG | Tilstand og tiltak | Tidsrom | Estimert kostnad |
|---|---|---|---|---|
| 772 - Utendørs beplanting | 2 | Bygningen er beplantet med busker og mindre trær rundt innkjøringer, tomtegrenser og i rondell.<br><br>Det anbefales ikke å bruke beplantning av grøntmateriale av store røtter i område med rør og tettesjikt, for at røtter kan vokse under bakken og påvirke bygningdeler i særlig nær tilknytning. Det utgjør en risiko for utvendig tettesjikt for garasjeanlegg under, fuktsperre for grunnmur og eventuelle rør i bakken.<br><br>Det anbefales ikke at beplanting gjøres i særlig nær tilknytning til til bygningdeler som grunnmur/støttemur for det kan vokse inne i konstruksjonen og skape sprekker. Tilstands-grad 2 er gitt for å gjøre oppmerksom på risikopunkter som kan påvirke bygningdeler. Da det ikke er mulig å vurdere røtter under bakken er det ikke satt noe kostnadsestimet. | | |
| 773 - Utendørs utstyr | 2 | Det er montert et sykkelstavit på en oppsatt støttemur i bakgården mellom 74 A og B. Ettersom muren er knekt så er ikke sykkelstativet mulig å bruke. Bygningsdelen må ses i sammenheng med 721 - Utendørs støttemurer og andre murer og derfor ikke estimert noe kostnad. | | |
| 79 - Andre utendørs anelgg | 2 | Ved inngangsparti til barnehage er kantstein løsnet og ligger løst på et hjørnet.<br><br>Tiltak 79.1. Det anbefales at kantstein festes på tilstrekkelig måte og at masser som jord og rullestein tilbakeføres. Tilstandsgrad 2 er gitt på nevnt forhold. | **1 - 3 år** | **15 000 - 30 000 kr** |

# Vedlikeholdsplan

SOLIBO

| | | Tilstandsgrad | Strakstiltak | Vedlikehold | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 0-1 år | 1-3 år | 3-5 år | 5-10 år |
| 2 | Bygning | | | | | |
| 21 | Grunn og fundamenter | | | | | |
| .1 | Det anbefales å utføre rensing av drensrør og kummer/sluk med en plan for å gjenta arbeidet hvert andre år. For Sandakerveien 74 A anbefales det å sette opp en økonomisk spareplan for å legge nytt tettesjikt på grunnmur som utføres innen år 2031. | 2 | | | | 2 000 000 - 2 500 000 kr |
| 23 | Yttervegger | | | | | |
| .1 | Enkelt sprekk er observert på hjørnet ved barnehage og det anbefales å punktfikses. Det må gjøres ytteligere undersøkelser om det er løse masser inn til armering. Ved eksponert armering må det gjøres en undersøkelse om det er korrosjon på armering og om det er mulig å rehabilitere. | 2 | | 5 000 - 15 000 kr | | |
| .2 | Tiltak 23.2: Det anbefales å vedlikeholde liggende trekledning på loftbygget ved å skrape av malingsavflassing og bytte treverk i dårlig stand. Det anbefales å vaske fasaden på Sandakerveien 74 B. | 2 | | 100 000 -150 000 kr | | |
| .3 | Tiltak 23.3: Bygningsdelen har passert sin estimerte levetid og det må påberegnes utskifting av garasjeport innen rimelig tid, med bakgrunn av at det er høy sannsynlighet for at det funksjonssvik kan oppstå innen 1-3 år. | 2 | | 20 000 - 40 000 kr | | |
| 24 | Innervegger | | | | | |
| .1 | Tiltak 24.1: Det anbefales at ståldører slipes ned og males på nytt i løpet av 5-10 år. Dette for å ivareta kvalitet og estetisk utforming. | 2 | | | | 60 000 - 90 000 kr |
| .2 | Tiltak 24.2: Det anbefales å smøre hengsler og låsekasser samt justere enkelte dører hvis det er noe som har begynt å henge eller ta i karm hvert 4 år. Bytte deformerte beslag og gå over tettemasse for å sikre at det ikke er noe lekkasjepunkter. | 2 | | 15 000 - 30 000 kr | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | Dekker | | | | | |
| .1 | Det anbefales å gjennomføre radonmåling i et representativt utvalg av leilighetene, tilsvarende om lag 10 % av totalt antall boenheter, i tråd med anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Måling bør gjennomføres i oppholdsrom og soverom i leiligheter som ligger mot grunnen. Kostnadsestimatet gjelder kun for gjennomføring av måling. Ved behov for tiltak må det påregnes merkostnader. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av mangel på diffusjonssperre under støpt gulv på grunn. Det ses ikke som et forsvarlig tiltak å utbedre mangelen alene så lenge dette ikke er en stor utfordring. Ved andre årsaker som gjør at støpt gulv på grunn skal pigges opp kan diffusjonssperre utføres som et samlet tiltak. Det er ikke lagt ved et kostnadsestimat da det ikke ses på som et utbedringstiltak alene. | 2 | | 5 000 - 15 000 kr | | |
| 26 | Yttertak | | | | | |
| 1. | Bygningsdelen har overskridet halvparten av sin levetid. Det bør planlegges at taktekking utskiftes eller tas en grundig gjennomgang og forsterker svake punkter i løpet av år 2032. Kostandestimatet er ikke inkludert med montering av stillas for sikring da det ikke er sikkert om det er foretrukket løsing. For å få en nøyaktig kostand på utskifting av tak må det innhentes priser fra entreprenør. | 2 | | | | 4 000 000 - 5 300 000 kr |
| 28 | Trapper, balkonger m.m. | | | | | |
| .1 | Det bør monteres håndløper i alle trappeløp innen rimelig tid. | 2 | | 10 000 - 30 000 kr | | |
| .2 | Det bør begynnes å planlegge en grundig sjekk eller utskifting av tettesjikt med beslag på altan/takterrasse før eventuelle lekkasjer og skader oppstår. Bygningsedelen og må se i sammenheng med punkt 262 - Taktekking. | 2 | | | 60 000 - 90 000 kr | |
| 29 | Andre bygningsmessige deler | | | | | |
| .1 | Hull må tettes med brannhemmende masser for å forhindre spredning ved eventuelle brann. | 3 | 15 000 - 30 000 kr | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 33 | Brannslokking | | | | | |
| .1 | Tiltak 33.1 Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av utstyr og funksjonstest, der slange blir dratt helt ut og undersøkt for sprekker eller om slangen har blitt sprø. Det anbefales å lage en årsplan for sjekk av utstyr. | 2 | | 5 000 - 10 000 kr | | |
| .2 | Tiltak 33.2 Det anbefales at det anskaffes kiler for å stoppe sprinkleranlegg ved ulykker eller andre ufortsette hendelser som kan utløse anlegget. | 2 | 5 000 - 10 000 kr | | | |
| 62 | Person og varetransport | | | | | |
| .1 | Utbedre avvik som er gitt i sikkerhetskontrollen fra januar 2025. | 2 | 15 000 - 45 000 kr | | | |
| 72 | Utendørs konstruksjoner | | | | | |
| .1 | Det anbefales å skrape bort løs maling og løs puss for å utbedre underlaget før maling. Det anbefales å montere toppbeslag for å beskytte toppen av muren for vann. Det anbefales å utbedre forhold for å få satt opp sykkelstativ igjen eller trappen ned støttemuren. | 2 | | 10 000 - 30 000 kr | | |
| .2 | Det anbefales å holde gjerdet fritt for begroelse og periodisk vedlikeholde stolper som holder nettinggjerdet. Det anbefales at stolper børstes for fremmedlegemer og skrapes på steder ved rustdannelser før det males igjen. Bygningsdelen bør vedlikeholdes i løpet av 3-5 år. Dette er noe som kan gjøres på dugnad eller kostnadsestimatet er bergnet for utførelse av ekstern ressurser. | 2 | | | 20 000 - 40 000 kr | |
| 76 | Veier og plasser | | | | | |
| .1 | Det anbefales at kantstein festes på tilstrekkelig måte og at masser som jord og rullestein tilbakeføres. | 2 | | 15 000 - 30 000 kr | | |
| **Totalt** | | | **35 000 - 85 000 kr** | **217 500 - 380 000 kr** | **80 000 - 130 000 kr** | **6 060 000 - 7 890 000 kr** |

SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo I Telefon 21 08 05 25 I E-post info@solibo.no I www.solibo.no

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

## § 1 Husordensreglene

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

## § 2 Ro og orden

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

## § 3 Innbruddssikkerhet

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

## § 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 7 Grilling**

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer.

Grilling må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill på grunn av røyk og brannfare. Dette gjelder for alle fellesområder, inkludert balkonger, terrasser og plen. Jf. paragraf 4 vedr. brannsikkerhet henstilles det til at propanflasker til gassgrill plasseres så lang vekk fra husveggen som mulig.

**§ 8 Lekeplasser**

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassene. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til Styret. Styret skal i samråd med leietager av barnehagen umiddelbart stenge lekeplassen dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.

Sameiets lekeplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene. Det er spesielt viktig at det ikke røykes og kastes søppel i barnehagens uteområde.

**§ 9 Parkering og bruk av garasjeplass**

Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist ved kjøp. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykkel/ moped eller sykkel. Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt og vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser i garasjen. Feilparkerte biler vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning.

Oppmerkede parkeringsplasser utenfor barnehagen kan benyttes utenfor barnehagens åpningstid ved bruk av parkeringskort. Den enkelte sameier får parkeringskort utdelt av Styret sammen med retningslinjer for bruk av dette. Det er inngått avtale med et parkeringsvakt selskap som håndhever parkeringsreglene i sameiet.

**§ 10 Balkonger, blomsterkasser, solskjerming**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, eller på svalganger og andre fellesarealer. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

Blomsterkasser skal henges på **innsiden** av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene.

Flislegging av balkongen tillates ikke pga fare for at løse fliser/steiner kan falle ned.

Vedr. rensing av sluk, se paragraf 4.

Ventilasjonen i byggene skaper et vakuum i leilighetene. Det betyr at røyking og annen røyk og matlukt fort blir sugd inn. Røyking på balkongene og nære fasaden medfører røyklukt i leilighetene over/til siden. Det henstilles til at beboerne tar hensyn slik at naboer ikke plages vesentlig av røyklukt inne i egen leilighet, særlig ved soverom på sen kveldstid.

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

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

## §1
## Navn
Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 74.

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

## § 3
## Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-21-0061 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 2564782/16130088
Bestilling: C3 2021-07-09 (5) 40

Dato
09.07.2021

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 268227 | 200 | 4.4.2008 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 223 | 42 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 I Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt DA
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:
983490719

Ref.nr.
1326

**Begjæring[1] om:**

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 223 | 42 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 970974342 | Sandakerveien Utvikling AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Doknr: 268227 Tinglyst: 04.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

SE VEDLEGG

| S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

## 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 22/6-07 | |

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

Rettet opp etter avtale med Pål Grønnes 10/3-08 Kjetil Engum

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
~~eller~~ og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing )
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Asker 22/6-07 | TOM KAHRER-JENSEN FOR SANDAKERVEIEN UTVIKLING AS ORG. NR. 970974342 | |

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat

## 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|
| 223 | 42 | | 1-134 |

Oslo **kommune**

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 1/4-2008 Berit Daniels | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 22/6-07 | |

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat



STATENS KARTVERK

Vedlegg til Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Gnr. 223, bnr. 42 i Oslo kommune

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av nedenstående liste:

| Seksjonsnummer | Formål | Eierbrøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|
| 1 | N | 720 | |
| 2 | B | 72 | B |
| 3 | B | 40 | B |
| 4 | B | 94 | B |
| 5 | B | 58 | B |
| 6 | B | 51 | B |
| 7 | B | 47 | B |
| 8 | B | 51 | B |
| 9 | B | 51 | B |
| 10 | B | 52 | B |
| 11 | B | 44 | B |
| 12 | B | 74 | B |
| 13 | B | 39 | B |
| 14 | B | 94 | B |
| 15 | B | 58 | B |
| 16 | B | 76 | B |
| 17 | B | 71 | B |
| 18 | B | 101 | B |
| 19 | B | 73 | B |
| 20 | B | 36 | B |
| 21 | B | 32 | B |
| 22 | B | 32 | B |
| 23 | B | 36 | B |
| 24 | B | 32 | B |
| 25 | B | 32 | B |
| 26 | B | 60 | B |
| 27 | B | 33 | B |
| 28 | B | 39 | B |
| 29 | B | 46 | B |
| 30 | B | 42 | B |
| 31 | B | 42 | B |
| 32 | B | 42 | B |
| 33 | B | 42 | B |

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat

STATENS KARTVERK

| | | | |
|---|---|---|---|
| 34 | B | 70 | B |
| 35 | B | 39 | B |
| 36 | B | 90 | B |
| 37 | B | 58 | B |
| 38 | B | 72 | B |
| 39 | B | 71 | B |
| 40 | B | 101 | B |
| 41 | B | 77 | B |
| 42 | B | 32 | B |
| 43 | B | 32 | B |
| 44 | B | 32 | B |
| 45 | B | 32 | B |
| 46 | B | 32 | B |
| 47 | B | 32 | B |
| 48 | B | 60 | B |
| 49 | B | 33 | B |
| 50 | B | 39 | B |
| 51 | B | 46 | B |
| 52 | B | 42 | B |
| 53 | B | 42 | B |
| 54 | B | 42 | B |
| 55 | B | 42 | B |
| 56 | B | 74 | B |
| 57 | B | 39 | B |
| 58 | B | 90 | B |
| 59 | B | 66 | B |
| 60 | B | 76 | B |
| 61 | B | 71 | B |
| 62 | B | 101 | B |
| 63 | B | 73 | B |
| 64 | B | 32 | B |
| 65 | B | 32 | B |
| 66 | B | 32 | B |
| 67 | B | 32 | B |
| 68 | B | 32 | B |
| 69 | B | 32 | B |
| 70 | B | 60 | B |
| 71 | B | 33 | B |
| 72 | B | 43 | B |
| 73 | B | 42 | B |
| 74 | B | 42 | B |

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat

STATENS KARTVERK

| | | | |
|---|---|---|---|
| 75 | B | 42 | B |
| 76 | B | 42 | B |
| 77 | B | 42 | B |
| 78 | B | 76 | B |
| 79 | B | 94 | B |
| 80 | B | 67 | B |
| 81 | B | 72 | B |
| 82 | B | 76 | B |
| 83 | B | 101 | B |
| 84 | B | 73 | B |
| 85 | B | 36 | B |
| 86 | B | 32 | B |
| 87 | B | 32 | B |
| 88 | B | 32 | B |
| 89 | B | 32 | B |
| 90 | B | 32 | B |
| 91 | B | 60 | B |
| 92 | B | 89 | B |
| 93 | B | 90 | B |
| 94 | B | 76 | B |
| 95 | B | 98 | B |
| 96 | B | 71 | B |
| 97 | B | 76 | B |
| 98 | B | 72 | B |
| 99 | B | 97 | B |
| 100 | B | 77 | B |
| 101 | B | 76 | B |
| 102 | B | 76 | B |
| 103 | B | 72 | B |
| 104 | B | 56 | B |
| 105 | B | 89 | B |
| 106 | B | 90 | B |
| 107 | B | 88 | BG |
| 108 | B | 88 | BG |
| 109 | B | 88 | BG |
| 110 | B | 88 | BG |
| 111 | B | 88 | BG |
| 112 | B | 88 | B |
| 113 | B | 88 | B |
| 114 | B | 88 | B |
| 115 | B | 88 | B |

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat

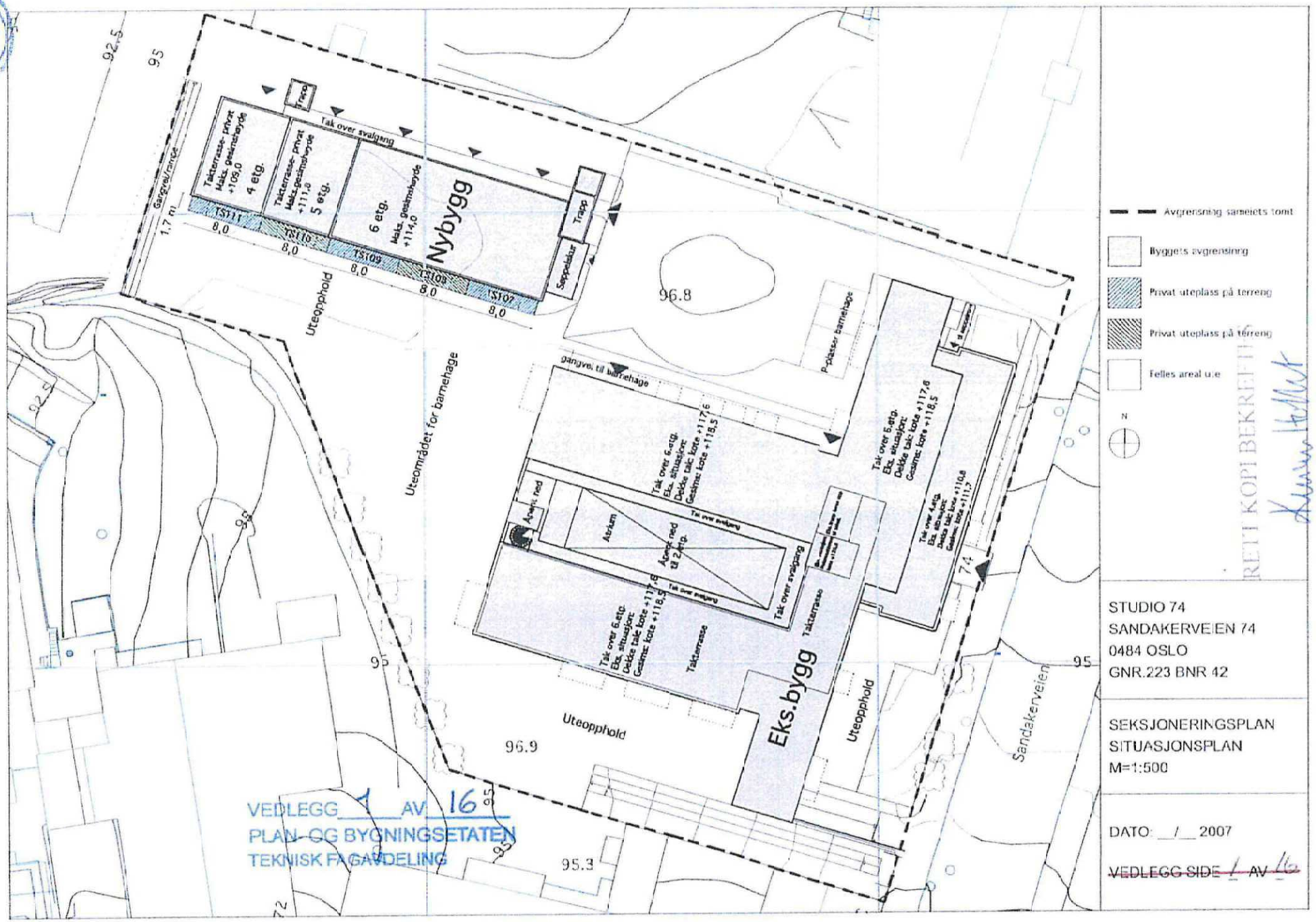
STATENS KARTVERK

| | | | |
|---|---|---|---|
| 116 | B | 88 | B |
| 117 | B | 88 | B |
| 118 | B | 88 | B |
| 119 | B | 88 | B |
| 120 | B | 88 | B |
| 121 | B | 88 | B |
| 122 | B | 88 | B |
| 123 | B | 88 | B |
| 124 | B | 88 | B |
| 125 | B | 88 | B |
| 126 | B | 92 | B |
| 127 | B | 88 | B |
| 128 | B | 88 | B |
| 129 | B | 88 | B |
| 130 | B | 90 | B |
| 131 | B | 88 | B |
| 132 | B | 88 | B |
| 133 | B | 90 | B |
| 134 | N | 96 | B |
| | SUM: | 9.156 (nevner) | |

1682

STATENS KARIVERK

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hollart
Advokat




STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

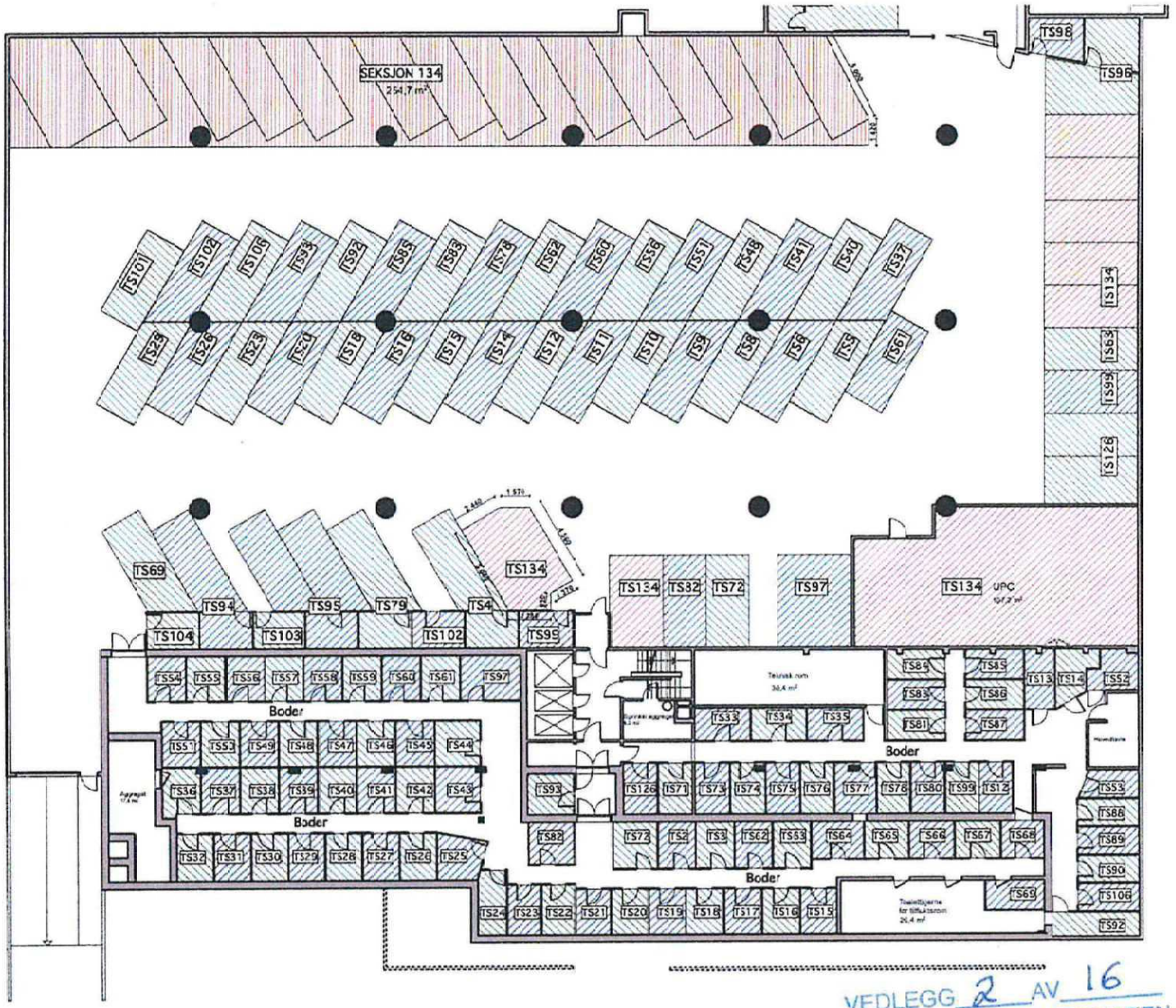
SEKSJONERINGSPLAN
SITUASJONSPLAN
M=1:500

DATO: __/__ 2007

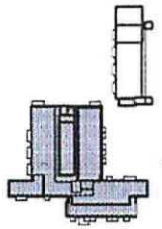
~~VEDLEGG SIDE 1 AV 16~~

VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat




SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
P-KJELLER EKS.BYGG

M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE _ AV _~~

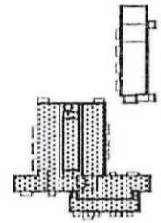
STATENS KARTVERK

VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

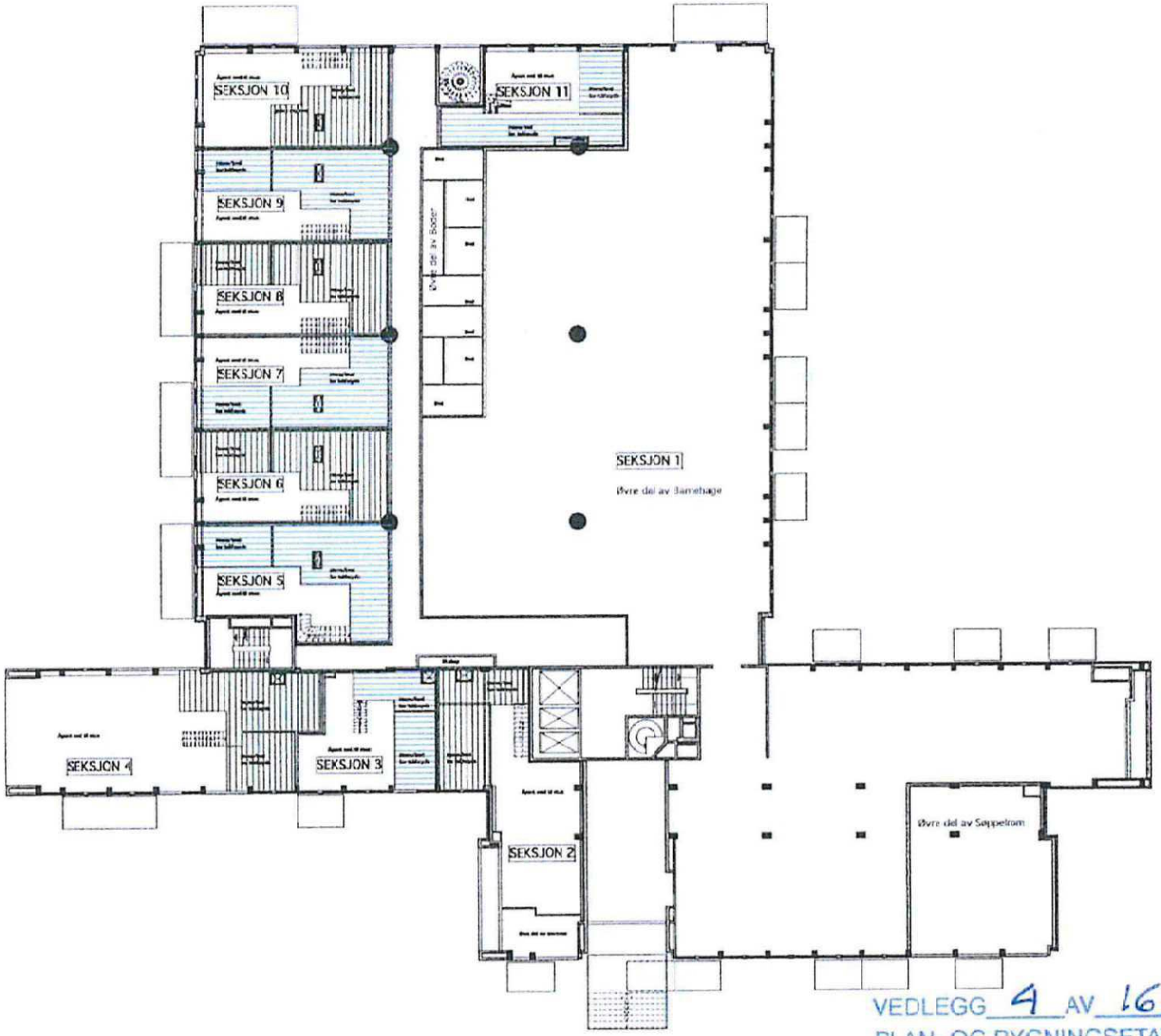
SEKSJONERINGSPLAN
1.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

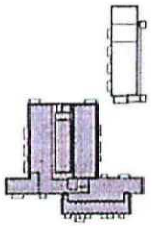
~~VEDLEGG SIDE 2 AV 16~~

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
1.ETG-HEMS EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 3 AV 16~~

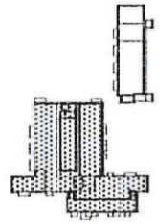
RETT KOPI TIL KRETUS
Kunne Hellet
Karianne Hellet
Advokat

KARTVERK SINTEF IKT

VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
~~TEKNISK FAGAVDELING~~




SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
2.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 4 AV 16~~

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Arkitekt

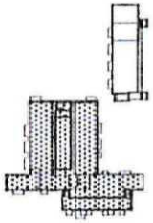
VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK




SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
3.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 5 AV 16~~

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON

SEKSJON

SEKSJON

TS Tilleggsdel

TS Tilleggsdel

Fellesareal

Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart
Advokat

STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
4.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 6 AV 15~~

KARTVERK

VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON

SEKSJON

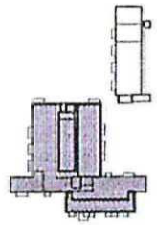
SEKSJON

TS Tilleggsdel

TS Tilleggsdel

Fellesareal

Grense mellom seksjoner



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
5.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 7 AV 16~~

RETT KOPI BEKREFTES
Kurianne Hoffart
Advokat

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON

SEKSJON

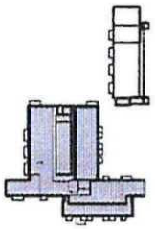
SEKSJON

TS Tilleggsdel

TS Tilleggsdel

Fellesareal

Grense mellom seksjoner



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

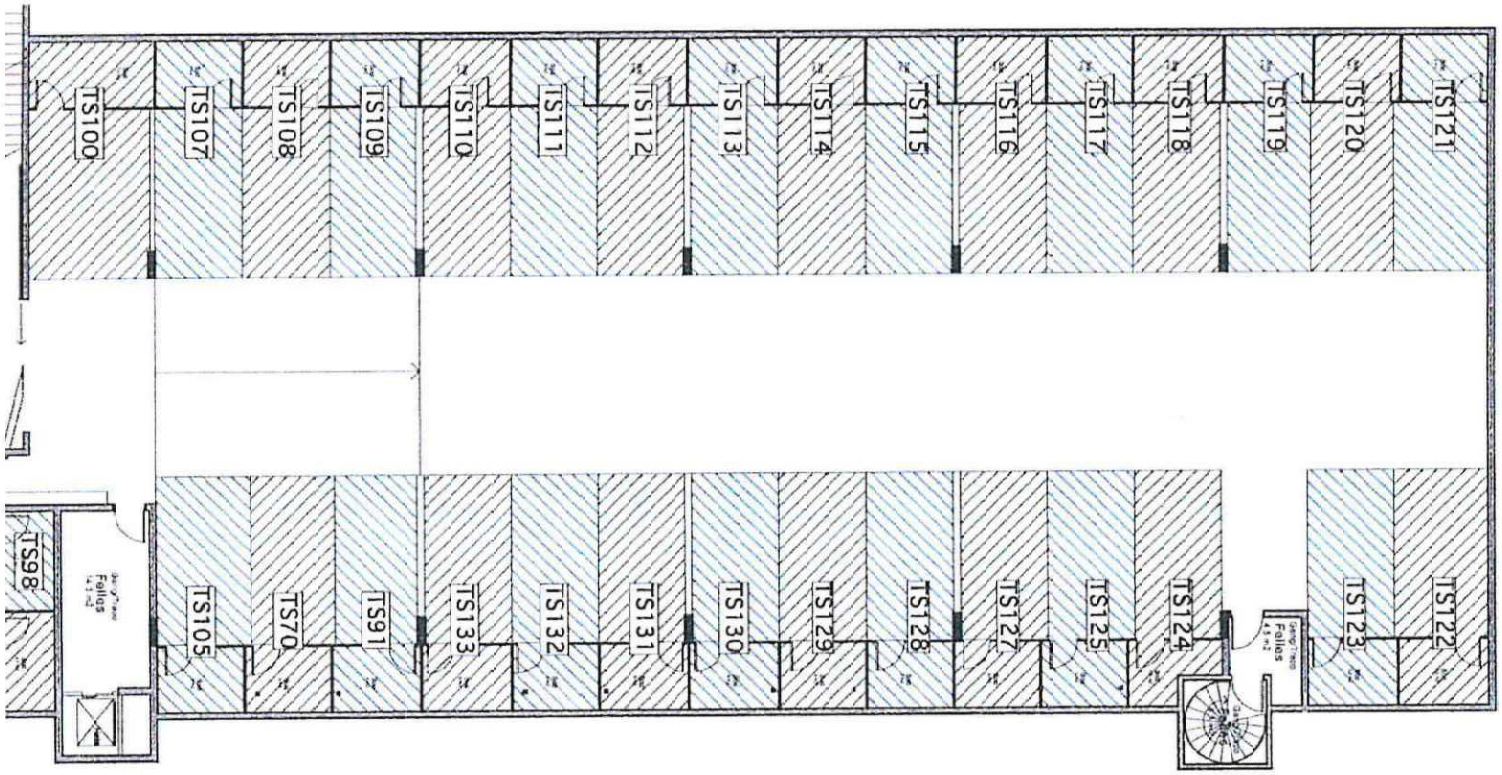
SEKSJONERINGSPLAN
6.ETASJE EKS.BYGG
M=1:300

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 8 AV 16~~

VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK




SEKSJON

SEKSJON

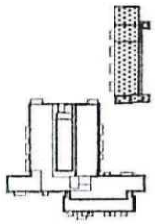
TS Tilleggsdel

TS Tilleggsdel

Fellesareal

Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES
Kvitra Hoffart
Karianne Hoffart
Arkitekt



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
P-KJELLER NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 16 AV 16~~

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON

SEKSJON

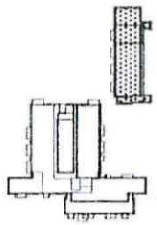
TS Tilleggsdel

TS Tilleggsdel

Fellesareal

Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BLEKRETTES
Karianne Hellum



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

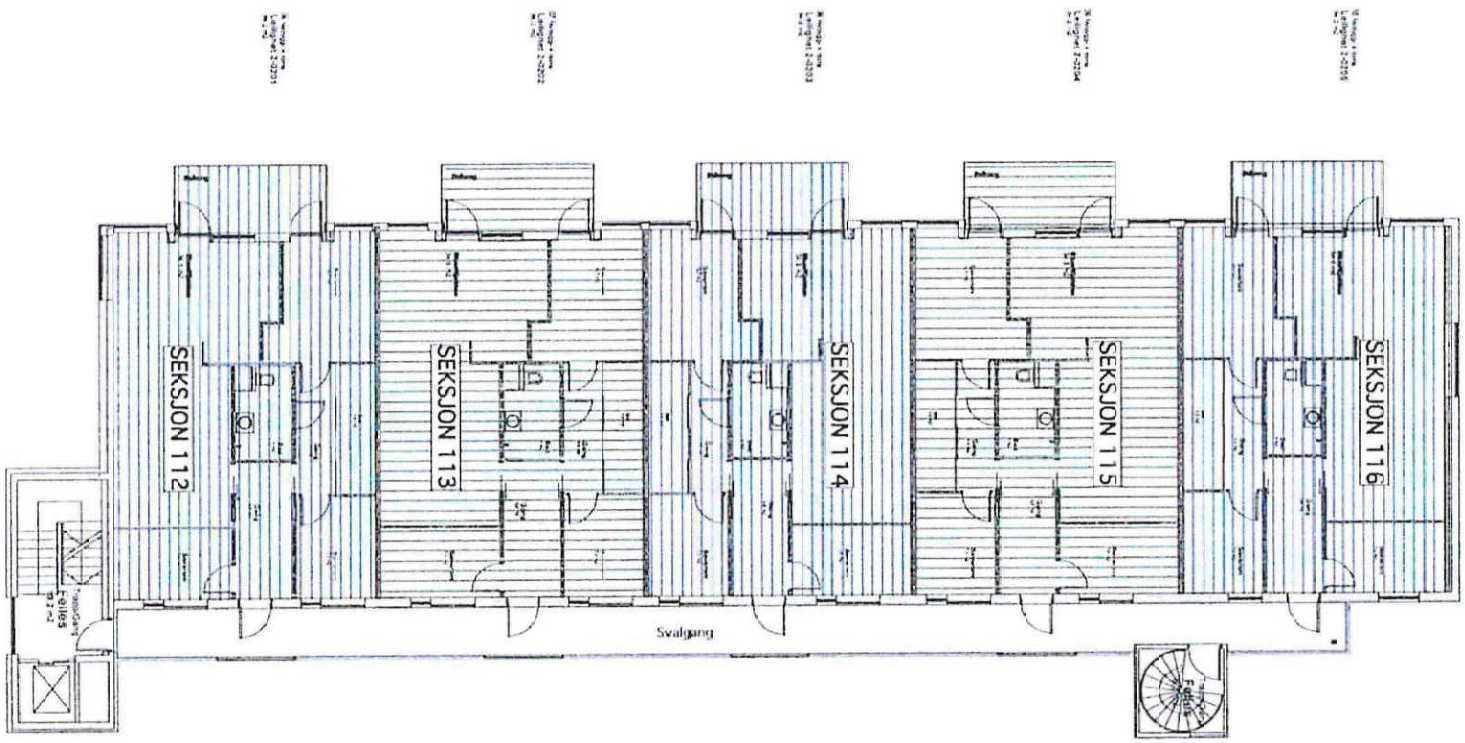
SEKSJONERINGSPLAN
1.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 10 AV 16~~

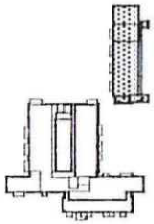
STATENS KARTVERK

VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

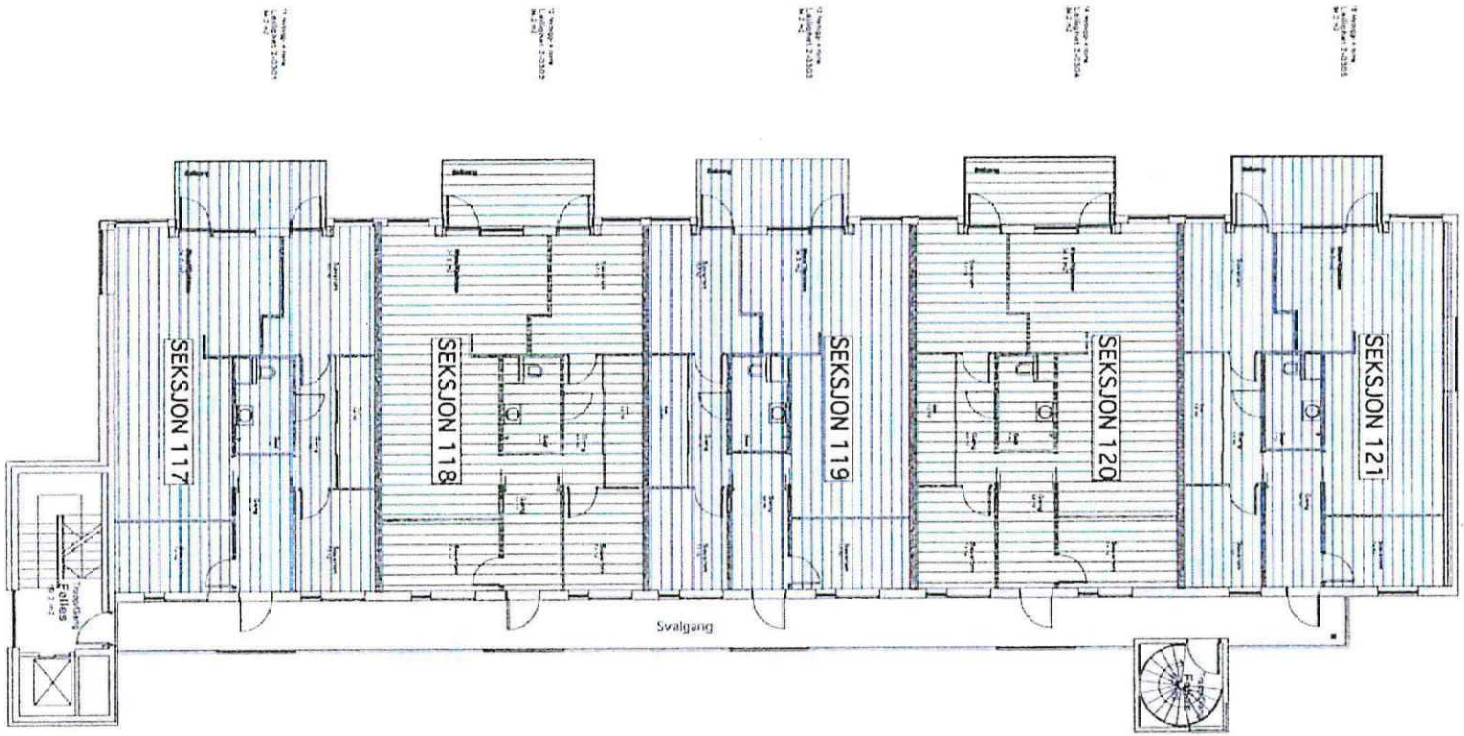
SEKSJONERINGSPLAN
2.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 11 AV 16~~

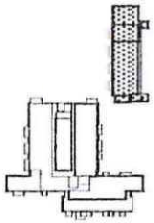
VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK STATENS




SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
3.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

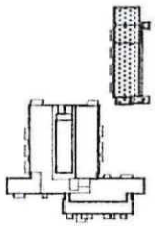
~~VEDLEGG SIDE 13 AV 16~~

VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK




SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Felesareal
Grense mellom seksjoner



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

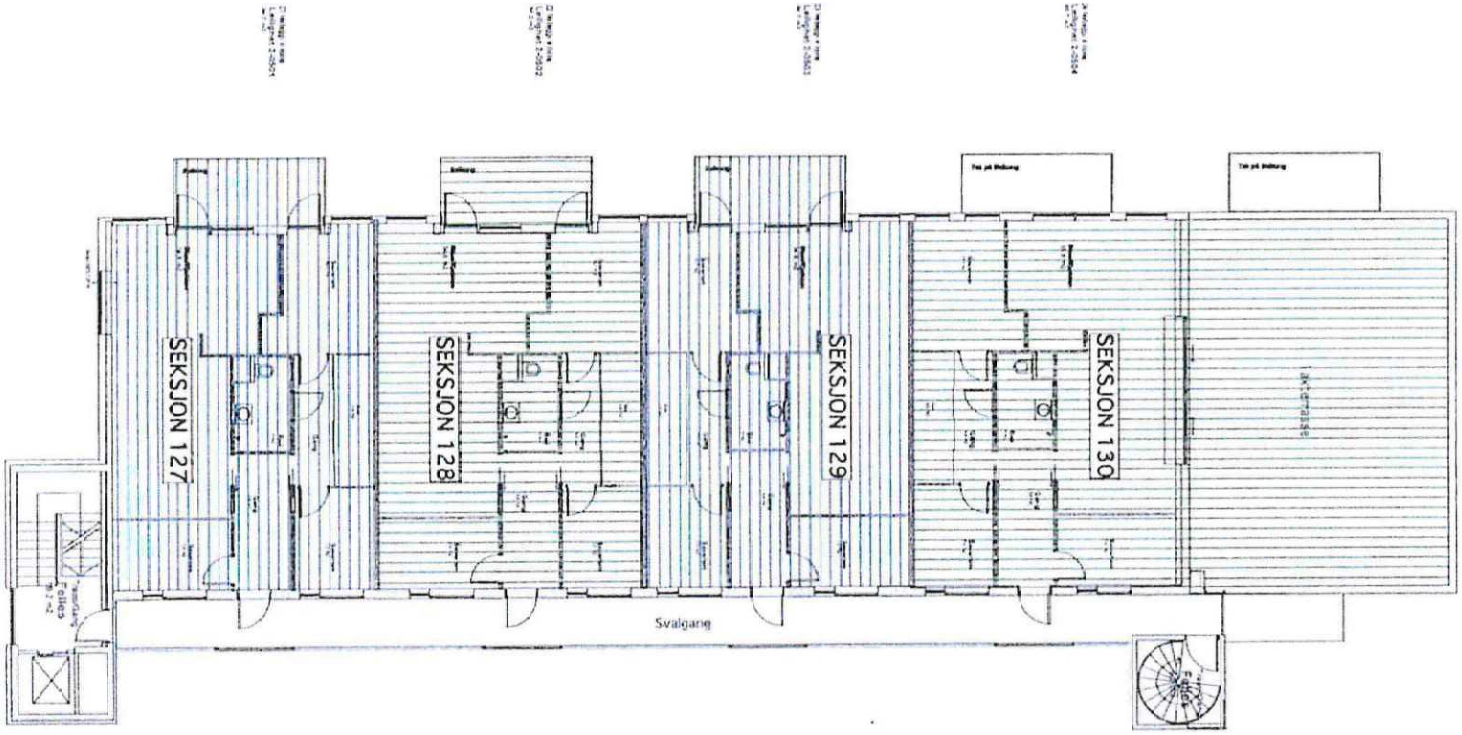
SEKSJONERINGSPLAN
4.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 13 AV 16~~

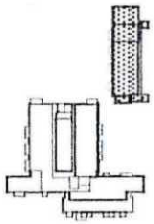
VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI BEKREFTES
Kåre Hellvik
KARTVERK




SEKSJON
SEKSJON
TS Tilleggsdel
TS Tilleggsdel
Fellesareal
Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart



STUDIO 74
SANDAKERVEIEN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

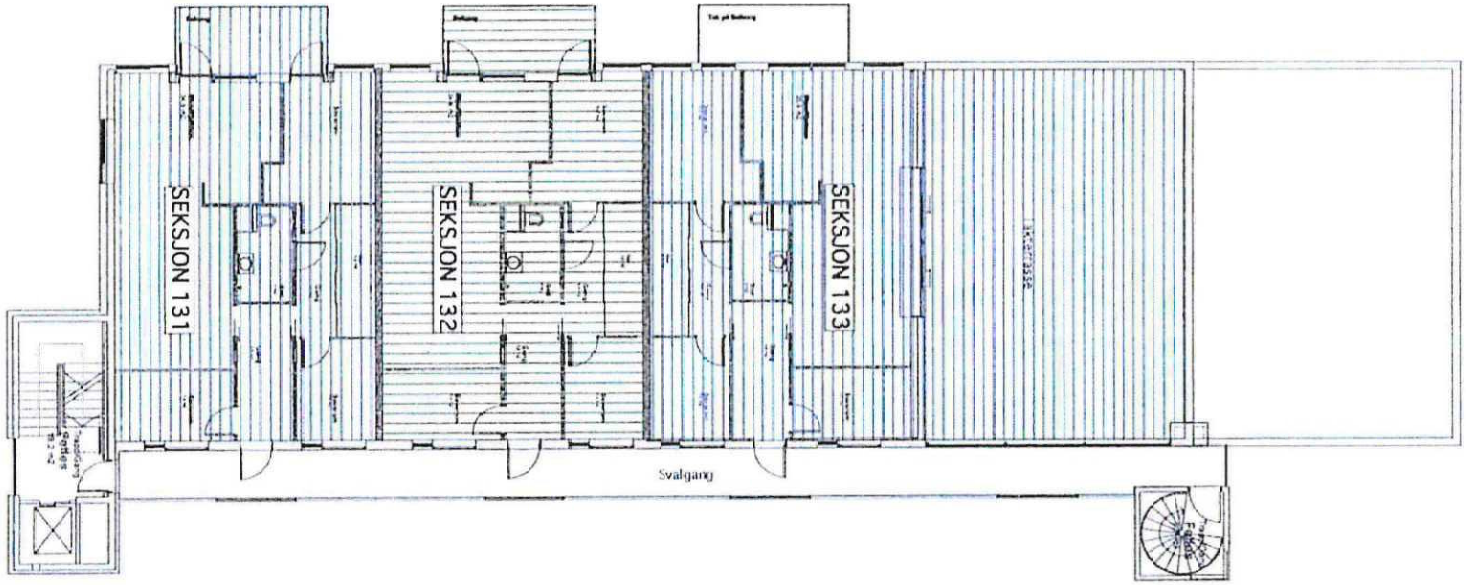
SEKSJONERINGSPLAN
5.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

~~VEDLEGG SIDE 14 AV 16~~

VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK




SEKSJON

SEKSJON

TS Tilleggsdel

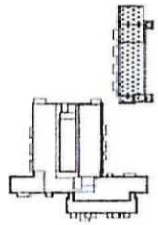
TS Tilleggsdel

Fellesareal

Grense mellom seksjoner

RETT KOPI BEKREFTES

Karianne Hoffart



STUDIO 74
SANDAKERVE EN 74
0484 OSLO
GNR.223 BNR 42

SEKSJONERINGSPLAN
6.ETASJE NYBYGG
M=1:200

DATO: __/__ 2007

VEDLEGG SIDE 15 AV 16

VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

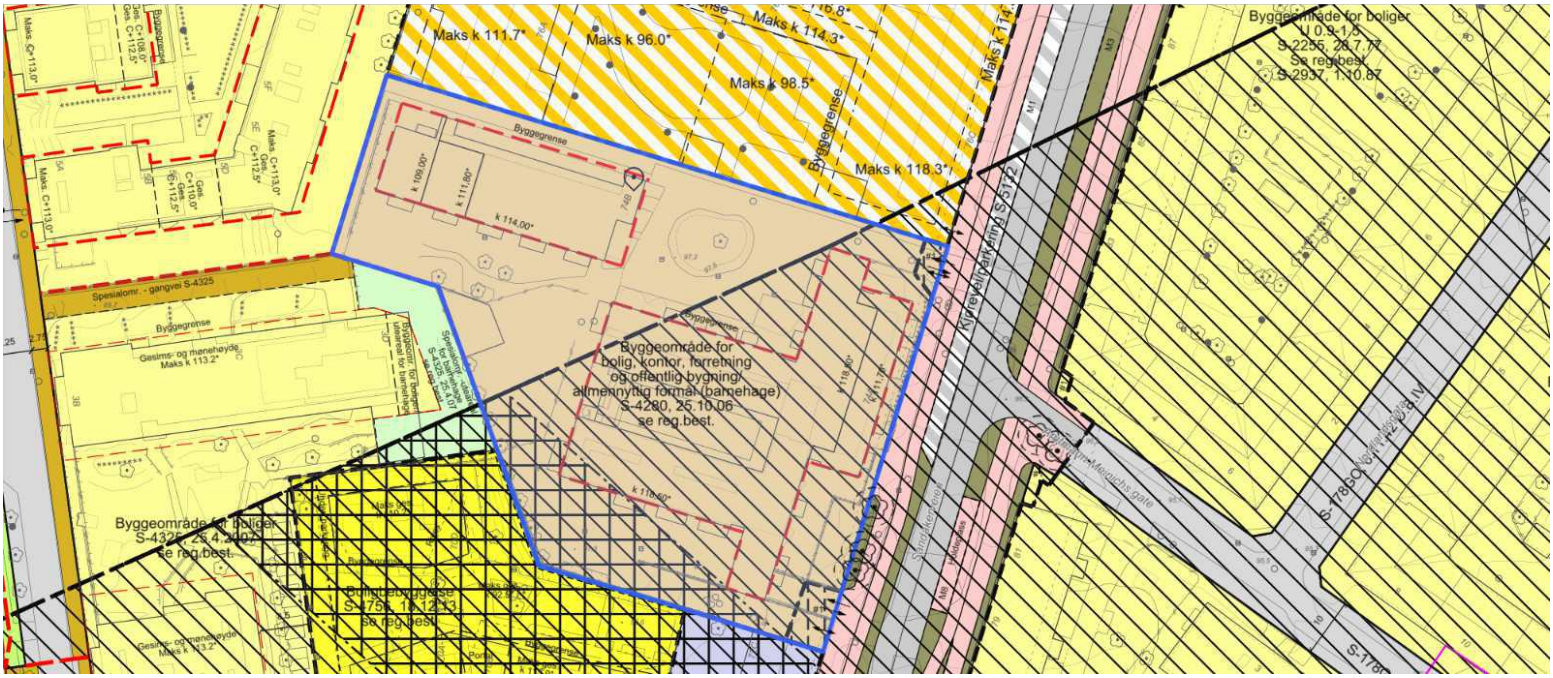
**SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING FOR GNR. 223, BNR. 42 OG I OSLO KOMMUNE**

Akershus Eiendomsmegling AS, org. nr. 987 604 417, som urådighetshaver over eiendommen gnr. 223, bnr. 42 i Oslo kommune, samtykker med dette til tinglysing av seksjoneringsbegjæring på eiendommen gnr. 223, bnr. 42 i Oslo kommune.

Sted/dato Oslo 13/6-07
Akershus Eiendomsmegling AS, org. nr. 987 604 417

Mette Lunde
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
Akershus Eiendomsmegling AS
PB. 2028 Grünerløkka, 0505 Oslo

STATENS KARTVERK


Maks k 111.7*
Maks k 96.0*
Maks k 114.3*
Maks k 98.5*
Maks k 118.3*
Byggegrense
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87
Spesialomr. - gangvei S-4325
Gesims- og mønehøyde
Maks k 113.2*
Byggeområde for boliger
S-4326, 25.4.2002
se reg.best.
Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
S-4280, 25.10.06
se reg.best.
Kjørefelt/avkjørsel jf. S-5172
S-1780
S-1780

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

# S-4280

**Saken**

**gjelder:** Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 74, som omreguleres til: Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).

**Vedtaksdato:** 25.10.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Lovverk:**

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200406859

Saken består av 3 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 74, GNR. 223, BNR. 42**

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3 200406859 og datert 30.05.2005, rev.10.05.2006.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Byggeområde for bolig, kontor, forretning og offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).

§ 3. *Utnyttelse*
Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %- TU=200%
Bruksareal under terreng inngår ikke ved beregningen av TU. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i utnyttelsen med 15 $m^2$ pr. plass.
Forretning og kontorer tillates kun etablert i 1. etasje i nordre del av eksisterende bebyggelse.

Det skal innpasses barnehage med min. 562 $m^2$ i første etasje med tilgang til uteareal på min. 445 $m^2$.
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 4. *Plassering, høyder*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser og kotehøyder.
Kjeller under terreng kan oppføres utenfor byggegrenser.

§ 5. *Utforming*
Nybygg skal tilpasses eksisterende bygg i området i uttrykk og materialbruk.
Takoppbygg kan tillates med maks 3,6 meter over viste kotehøyder. Takoppbygget kan utgjøre maksimum 10 % av underliggende etasje.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform. Det skal sikres utsyn mot Akerselva for minst 50 % av boligene.
Det skal opparbeides min. 25 $m^2$ uteoppholdsareal pr bolig hvor minst halvparten skal være på terreng.

Leilighetsfordelingen skal være som følger:
2-roms maks 45%
3-roms min 20%
4-roms min 30%
Ettroms leiligheter tillates ikke.

§ 6. *Avkjørsel, parkering*
Avkjørsler skal skje fra Sandakerveien som vist med piler på planen. Varelevering skal håndteres innenfor egen grunn.

Parkering skal ligge under terreng/bebyggelsen og opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Maks. fire plasser for barnehagen tillates etablert på terreng. Min 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 7. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i mål 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsler, gangsti, parkering (bil og sykkel), uteareal, møblering, barnehagens avgrensning, lekeutstyr, beplantning etc. Det må sikres tilstrekkelig jorddekke av utearealene for beplantning. Eksisterende trær langs Sandakerveien skal søkes bevart.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.
Før midlertidig brukstillatelse kan gis skal utearealene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8. *Universell utforming*
Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 9. *Miljøforhold*

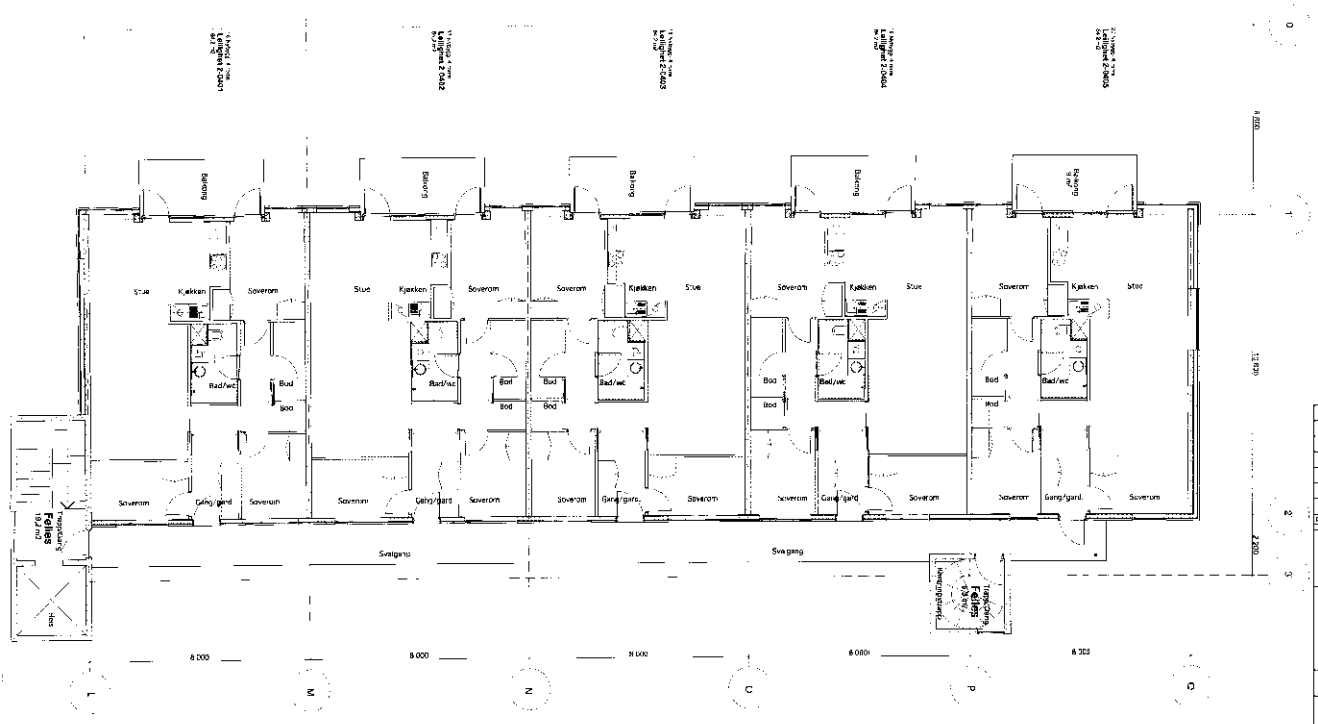
Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Eventuelle støyreduserende tiltak skal vises i utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10. *Rekkefølgebestemmelser*

Før igangsettingstillatelse kan gis for nybygg skal gangforbindelse over eiendommen og naboeiendom(mer) fra Sandakerveien til Lillogata være sikret.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal det være gitt igangsettingstillatelse for etablering av en 4-avdelings barnehage. Før det gis rammetillatelse for ombygging av eksisterende bygg skal det foreligge tinglyst erklæring om bruksrett til grunn over gnr. 223, bnr. 42 og gnr. 223, bnr. 21 i Oslo kommune i tilknytning til barnehagen.

Før igangsettingstillatelse innenfor planområdet gis skal det foretas en arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner (ID nr.: 91141 og 91142). Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.




Vedlegg E-16

5 leiligheter

| | | |
|---|---|---|
| Rådgiver | Prosj.-nr 4178 | Ole K. Karsten Entreprenør AS |
| ARK | Prosj.-nr 181 | Halvorsen & Beine AS |
| RIB | Prosj.-nr | Prosjekt |
| RIV | Prosj.-nr | SWECO GRØNER |
| RIE | Prosj.-nr | MOMO ELEKTRO |

# STUDIO 74

Sandskerveien 74 gnr 223 bnr42

| Arbeidsbeskrivelse fra arkitekt | Oppmåling av | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 06.11.06 | A² | | A1=1:100 A3=1:150 |

Tegningsinnhold: Rammesøknad

Tegningsnummer: A 104- N

Tegningstittel: plan 4.etasje

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 155-21-0061 (Mattias Mattsson)
Vår referanse: 2564783/16130093
Bestilling: C3 2021-07-09 (5) 70

Dato
09.07.2021

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 159551 | 200 | 5.3.2009 | RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 223 | 42 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 159551 Tinglyst: 05.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# INKURIEDOKUMENT

Rett kopi bekreftes

Sandakerveien Utvikling AS, org. nr. 970974342, erklærer følgende:

I forbindelse med seksjonering av gnr. 223, bnr. 42 Oslo kommune, er det blitt begått en inkurie ved at det er foretatt endringer i seksjoneringstegninger forut for seksjoneringsvedtaket uten tilsvarende endringer av eierbrøkene. Eierbrøkene til seksjonsnr. 61, 63, 69, 99 og 134 er ikke blitt justert etter at seksjonsnr. 61, 63, 69 og 99 er blitt tilført en parkeringsplass hver fra næringsseksjon nr. 134. Videre er ikke eierbrøken i næringsseksjon nr. 134 justert etter overføringen av et teknisk rom på 107 m2 fra fellesareal til denne seksjonen.

Nedenfor følger en liste over de ulike seksjonene og deres feilaktige innførte ideelle andel, samt seksjonenes korrekte ideelle eierandel i eiendommen.

| Seksjonsnummer | Feilaktig andel (teller) | Riktig andel (teller) | |
|---|---|---|---|
| 61 | 71 | 75 | |
| 63 | 73 | 77 | |
| 69 | 32 | 36 | |
| 99 | 97 | 101 | |
| 134 | 96 | 116 | |
| Sum, alle seksjoner: | 9.156 (nevner) | 9.192 (nevner) | |

Det anmodes om en inkurieretting av eierbrøker i henhold til det ovenstående, slik at seksjonsnr. 61, 63, 69, 99 og 134 får endret teller og samtlige seksjoner får endret nevner.

Oslo 09. juni 2008,

TOM HOLMEN-JENSEN

For Sandakerveien Utvikling AS
Org. nr. 970974342

STATENS KARTVERK

Inkuriedokumentet godkjent - 3-mars 2009
OLAV HANNISDAL
REGISTERFØRER e.f.

Styret i Sameiet Sandakerveien 74 godkjenner herved retting ved inkurie i henhold til det ovenstående på vegne av seksjonseierne jfr. sameiets vedtekter § 11.

ARNE KJELDSEN

Styrets leder Arne Kjeldsen

NILS SLOTTET

Styremedlem Nils Slottet

Rett kopi bekreftes
Magnus Røysem Haug
Advokatfullmektig

DOCS-#664909-v1-Inkuriepåtegning.DOC

11

## Samtykke vedrørende inkurieretting tilknyttet seksjonering for eiendommen gnr. 223 bnr. 42 Oslo kommune

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten kan bekrefte at forut for seksjoneringsvedtaket vedrørende ovennevnte eiendom, ble det foretatt endringer av de tidligere innsendte tegningene av eiendommens garasjedel. Videre bekreftes det at tilsvarende endringer av eierbrøkene ikke ble gjort.

På denne bakgrunn samtykker Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten til at eierbrøkene kan endres via inkurieretting slik at det blir samsvar mellom tegningene og brøkene, og at reseksjonering av eiendommen derfor ikke er nødvendig. Samtykke knytter seg til følgende endringer:

| Seksjonsnummer | Feilaktig andel (teller) | Riktig andel (teller) |
|---|---|---|
| 61 | 71 | 75 |
| 63 | 73 | 77 |
| 69 | 32 | 36 |
| 99 | 97 | 101 |
| 134 | 96 | 116 |
| Sum, alle seksjoner: | 9.156 (nevner) | 9.192 (nevner) |

Oslo 12.1.2009
Sted, dato

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Rett kopi bekreftes
Magnus Røysem Haug
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

# SCHJØDT

Statens Kartverk
Tinglysingen
Att. Olav Hannisdal
3507 Hønefoss

① INNKOMMET
JOURNAL NR: 2015660
19 JUN 2008
STATENS KARTVERK

Oslo, 18. juni 2008
#309290-016_665556/1
Saksansvarlig advokat:
Pål Grønnæss

## ANMODNING OM INKURIERETTING GNR. 223 BNR. 42 I OSLO KOMMUNE

Det anmodes om inkurieretting av seksjoneringsbegjæring for gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune som redegjort for i det følgende. Vi har vært i kontakt med Statens kartverk v/Olav Hannisdal vedrørende inkurieretting i nærværende sak. Vi har også tidligere vært i kontakt med Hugo Torgersen vedrørende en tilsvarende sak på Fornebu. Nedenstående redegjørelse og vedlagte dokumentasjon er basert på denne kontakten.

Sameiet Sandakerveien 74, gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune, omfatter en kjelleretasje som består av garasjeanlegg med parkeringsplasser, boder og fellesarealer. Garasjeanlegget er organisert ved at de fleste parkeringsplassene er tillagt de enkelte eierseksjonene som tilleggsdeler. Resten av plassene er tillagt en egen garasjeseksjon (næringsseksjon). Årsaken til at et visst antall parkeringsplasser ble samlet i en garasjeseksjon, er at det på tidspunktet for innsendelsen av seksjonsbegjæringen ikke var klart hvilke seksjoner disse plassene skulle tillegges.

I vårt brev av 11. desember 2007 ble det etter samråd med kommunen innsendt en justert garasjeplan, siden saken fortsatt lå i kø og ikke var tatt opp til behandling. 4 garasjeplasser i garasjeseksjonen var blitt solgt etter at opprinnelig seksjonsbegjæringen ble innsendt. Disse plassene ble på tegningen overført fra næringsseksjon nr. 134 og over til de boligseksjonene som skulle ha disse plassene permanent (som tilleggsdel). Dette gjaldt eierseksjon 61, 63, 69 og 99. Videre ble det noe senere, men fortsatt før kommunens seksjoneringsvedtak, fra arkitekt innsendt garasjeplan med ytterligere justeringer. Her ble et teknisk rom for UPC på ca. 107 m2 i garasjeanlegget som opprinnelig feilaktig var angitt som fellesareal, lagt inn som tilleggsdel til næringsseksjon nr. 134, se for øvrig vedlagt tegning.

Seksjonstillatelse er gitt av Oslo kommune. Justeringene av garasjeplanen ved overføringen av parkeringsplassene og arealet på 107 m2 er en del av godkjennelsen.



Advokatfirmaet Schjødt DA - Medlem av Den Norske Advokatforening - Org.nr.: NO 983 490 719MVA
Dronning Mauds gt. 11 P.b. 2444 Solli NO-0201 Oslo Tlf: +47 22 01 88 00 Fax: +47 22 83 17 12
Bankgiro: 6001.05.62751

Bekreftelse på dette ble sendt fra kommunen i brev av 3. april 2008, se vedlegg. Videre er seksjonsbegjæringen tinglyst.

Bakgrunnen for inkurierettingen er at det ved overføringen av de 4 parkeringsplassene fra garasjeseksjonen til boligseksjonene samt ved overføringen av arealet på 107 m2 til garasjeseksjonen, ved en feil ikke ble foretatt en korrigering av eierbrøkene i forhold til seksjonsbegjæringen av 26. juni 2007. Eierbrøkene må således korrigeres slik at det blir samsvar mellom seksjoneringstegninger og eierbrøker, og seksjonseierne derved eier en riktig ideell andel av eiendommen.

Det er i samsvar med vedtektene i Sameiet fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse og evt. hems). For hver parkeringsplass den enkelte seksjon eier, er telleren i eierbrøken tillagt 4 ut over bruksenhetens bruksareal (garasjeplassens reelle størrelse er 12 m2, men i brøken er kun 1/3 medregnet fordi kjellerareal er "mindreverdig" i forhold til boligareal). Se vedlagte vedtekter for Sameiet Sandakerveien 74 § 2. Dette medfører at det tekniske rommet på ca. 107 m2 skal ha en teller i sameierbrøken på 36 (107 dividert med 3) etter samme utregningsmodell.

Overføringen av garasjeplassene til de 4 ovennevnte boligseksjoner uten en korresponderende justering av sameiebrøkene medfører således at seksjonene i grunnboken er oppført med en eierbrøk som representerer en mindre sameieandel enn vedtektene skulle tilsi. Tilsvarende gjelder parkeringsseksjonen, hvor arealet på det tekniske rommet ikke er tilført eierbrøken. For at eierbrøken til de ovennevnte boligseksjonene skal være i samsvar med vedtektene, må eierbrøken for disse seksjonene økes med 4. Videre må eierbrøken til garasjeseksjonen justeres slik at de 4 parkeringsplassene trekkes fra og det tekniske rommet legges til.

At sameiebrøkene ikke var oppdatert i forhold til de ovennevnte endringene og den godkjente seksjoneringen, ble først oppdaget etter at seksjoneringen var tinglyst. Seksjoneringen ble tinglyst 04. april 2008. Det anmodes således om en inkurieretting av seksjoneringen, slik at seksjonene vil bli oppført med riktig eierbrøk i grunnboken. Riktig eierbrøk er blant annet avgjørende for en rettferdig fordeling av felleskostnader i Sameiet.

I vedlagte inkuriedokument følger en liste over de eierseksjonene som inkurierettingen gjelder. Den feilaktige eierbrøk oppgis, videre gis det en oversikt over den korrekte eierbrøk vedkommende seksjonseier skal stå oppført med.

Sandakerveien Utvikling AS har, som opprinnelig hjemmelshaver, signert seksjoneringsbegjæringen og forestått overskjøtingen av andelene til seksjonseierne. Det

er derfor signaturberettiget i dette selskapet, Tom Holmen-Jensen, som har signert inkuriedokumentet.

Sameiet Sandakerveien 74 er konstituert og det er valgt styre i sameiet. Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap, se vedlagte vedtekter for Sameiet Sandakerveien 74 § 11. Inkuriepåtegningen er derfor også signert av styrets leder Arne Kjeldsen og styremedlem Nils Slottet i fellesskap.

Registreringspapirene for sameiet er sendt til Brønnøysund registeret, men sameiet er enda ikke registrert. Vedlagt følger derfor kopi av protokoll fra konstituerende sameiemøte i Sameiet Sandakerveien 74 som viser at de ovennevnte er signaturberettiget.

Vedlagt følger følgende dokumentasjon:

- Inkuriedokument (original og bekreftet kopi)
- Kopi av vedtekter for Sameiet Sandakerveien 74
- Kopi av seksjonsbegjæring av 26. juni 2007
- Kopi av opprinnelig garasjeplan
- Kopi av brev av 11. desember 2007 med justert garasjeplan
- Kopi av ytterligere justert garasjeplan innsendt av arkitekt
- Bekreftelse fra Oslo kommune på tillatelse til seksjonering av 03. april 2008.
- Firmaattest for Sandakerveien Utvikling AS
- Kopi av protokoll fra konstituerende sameiemøte i Sameiet Sandakerveien 74

Hvis det er spørsmål til det ovenstående, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT DA

Magnus Røysem Haug
advokatfullmektig

## SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

**3 Forslag til budsjett – herunder fastsettelse av fellesutgifter**

Budsjettet ble enstemmig vedtatt som fremlagt.

Fellesutgiftene ble fastsatt som foreslått i det utleverte forslaget.

**4 Valg av styreleder, styremedlemmer og valgkomite**

Det ble valgt følgende styre:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Arne Kjeldsen | velges for 2 år |
| Styremedlemmer: | Per Kristian Haugen | velges for 2 år |
| | Wenche Ugelvik | velges for 2 år |
| | Erling Berrum | velges for 1 år |
| | Nils Johan Slottet | velges for 1 år |
| Varamedlem: | Aranya Rusli | velges for 2 år |
| | Fifi Yuen | velges for 2 år |

Styreleder ble valgt ved særskilt valg.

**5 Valg av revisor**

Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann ble enstemmig valgt.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling, protokollen ble lest opp og undertegnet. Møtet ble hevet ca kl 20:30.

Oslo, 17 april 2008

Bjørn Pedersen

Atle Øvregård

Rett kopi bekreftes
Magnus Røysem Haug
Advokatfullmektig

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 17.03.2014

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201303474-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 74B | Eiendom: | 223/42/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jørgen Hermansen | Adresse: | Sandakerveien 74 B, 0484 OSLO |
| Søker: | Projekt Planung AS (ProPlan) | Adresse: | Kongens gate 31, 0153 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Påbygging |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 74 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.03.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Situasjonsplan | | | 1/11 |
| Takplan | 13013 01 | | 1/15 |
| Snitt | 2 | 28.09.2012 | 1/16 |
| Fasade syd og nord | 13013 01 | | 1/17 |
| Fasadeoppriss | 1 | 28.09.2012 | 1/18 |

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
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.03.2014 av:***

***Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Kopi til:** Jørgen Hermansen, Sandakerveien 74 B, 0484 OSLO, jorgen.hermansen@strix.no

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 18.11.2013

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201305221-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 74B | Eiendom: | 223/42/0/0 |
| Tiltakshaver: | Per Christian Haugen | Adresse: | Sandakerveien 74 B, 0484 OSLO |
| Søker: | Projekt Planung AS (ProPlan) | Adresse: | Kongens gate 31, 0153 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Tilbygg |

# FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 74 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.11.2013

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201305221 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Takplan | 13013 01 | | 1/14 |
| Fasade øst og vest og snitt A-A | 13013 01 | | 1/15 |
| Fasade nord og sør | 13013 01 | | 1/16 |
| Fasadeoppriss nordøst og sørvest | | 28.09.2012 | 1/17 |

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
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2013 av:***

***Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Kopi til:** Per Christian Haugen, Sandakerveien 74 B, 0484 OSLO, per.christian.haugen@posten.no

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Halvorsen og Reine AS, sivilarkitekter MNAL
Postboks 2183 Strømsø
3003 DRAMMEN
heras@heras.no

Dato: 04 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612761-25 Saksbeh: Anne-Lise Bye | Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SANDAKERVEIEN 74 | Eiendom: | 223/42/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sandakerveien Utvikling AS | Adresse: | Postboks 4540 Nydalen, 0404 OSLO |
| Søker: | Halvorsen og Reine AS, sivilarkitekter MNAL | Adresse: | Postboks 2183 Strømsø, 3003 DRAMMEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

**Brukstillatelsen gjelder for:**
☒ hele tiltaket.

I henhold til § 7 i reguleringsbestemmelsene skal utearealene være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Det søkes om dispensasjon fra dette kravet med begrunnelse om at årstiden ikke gjør det egnet å sluttføre utomhusarbeidene med tilsåing og beplantning. Dette arbeidet skal være ferdigstilt 01.06.2008.
Plan- og bygningsetaten mener det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 7.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2008

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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 områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

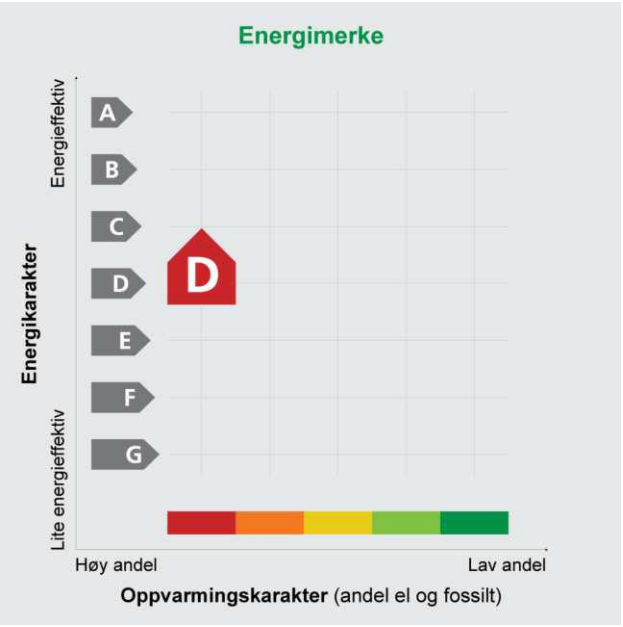
Edina Midzic
enhetsleder

Anne-Lise Bye
saksbehandler

Kopi til:
Sandakerveien Utvikling AS, Postboks 4540 Nydalen, 0404 OSLO, bjorn.nordby@okk.no

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sandakerveien 74 B |
| Postnr | 0484 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 223 |
| Bnr. | 42 |
| Seksjonsnr. | 122 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 81828385 |
| Bolignr. | H0401 |
| Merkenr. | A2022-1393054 |
| Dato | 08.05.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Trine Faye Rode Skarholt |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2008 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 84 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandakerveien 74 B
Postnr/Sted: 0484 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 08.05.2022 20:11:45
Energimerkenummer: A2022-1393054
Ansvarlig for energiattesten: Trine Faye Rode Skarholt
Energimerking er utført av: Trine Faye Rode Skarholt

Gnr: 223
Bnr: 42
Seksjonsnr: 122
Festenr:
Bygnr: 81828385

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

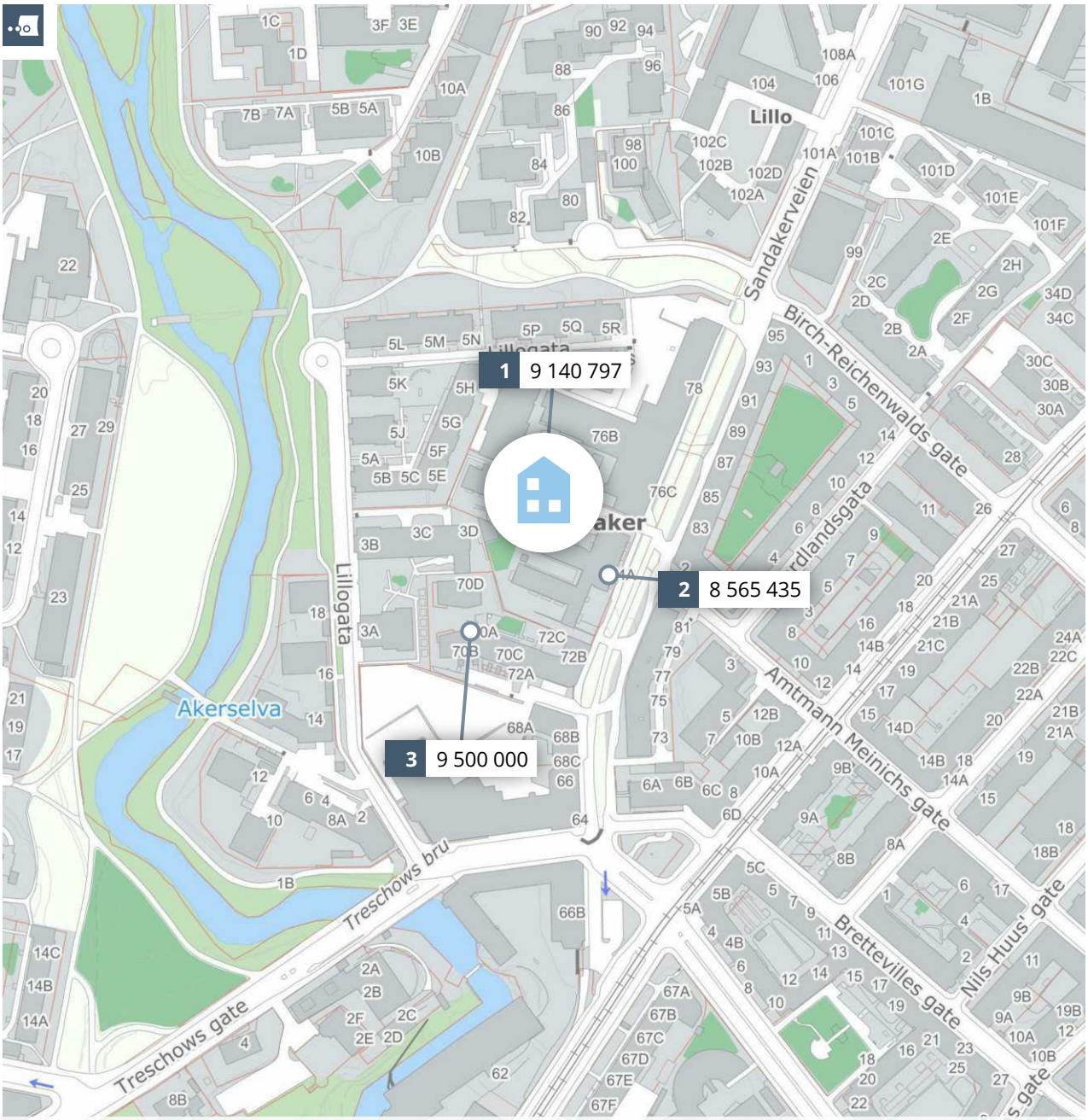
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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




# Meglers verdivurdering

# SANDAKERVEIEN 74 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 23.08.2026

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: Mattias Mattsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sandakerveien 74 B, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 223 BNR 42 FNR 0 SNR 122 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SANDAKER RODE 1

Verdivurdert til

# 8 500 000

| 0 | 8 500 000 | 101 190 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 84 m² | 6 m² | - m² | 9 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2009 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 155 |
| Formue | 20 316 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sandakerveien 74 B<br>89 m² 2008 4. etg 3 sov | | | | 21.01.2026 | 8 000 000 | **8 750 000** | 390 797 | 9 140 797 | **102 706** |
| 2 | Sandakerveien 74 A<br>71 m² 1973 4. etg 2 sov | | | | 12.05.2026 | 7 480 000 | **8 250 000** | 315 435 | 8 565 435 | **120 640** |
| 3 | Sandakerveien 70 A<br>86 m² 2016 4. etg 3 sov | | | | 16.02.2026 | 9 500 000 | **9 500 000** | 0 | 9 500 000 | **110 465** |

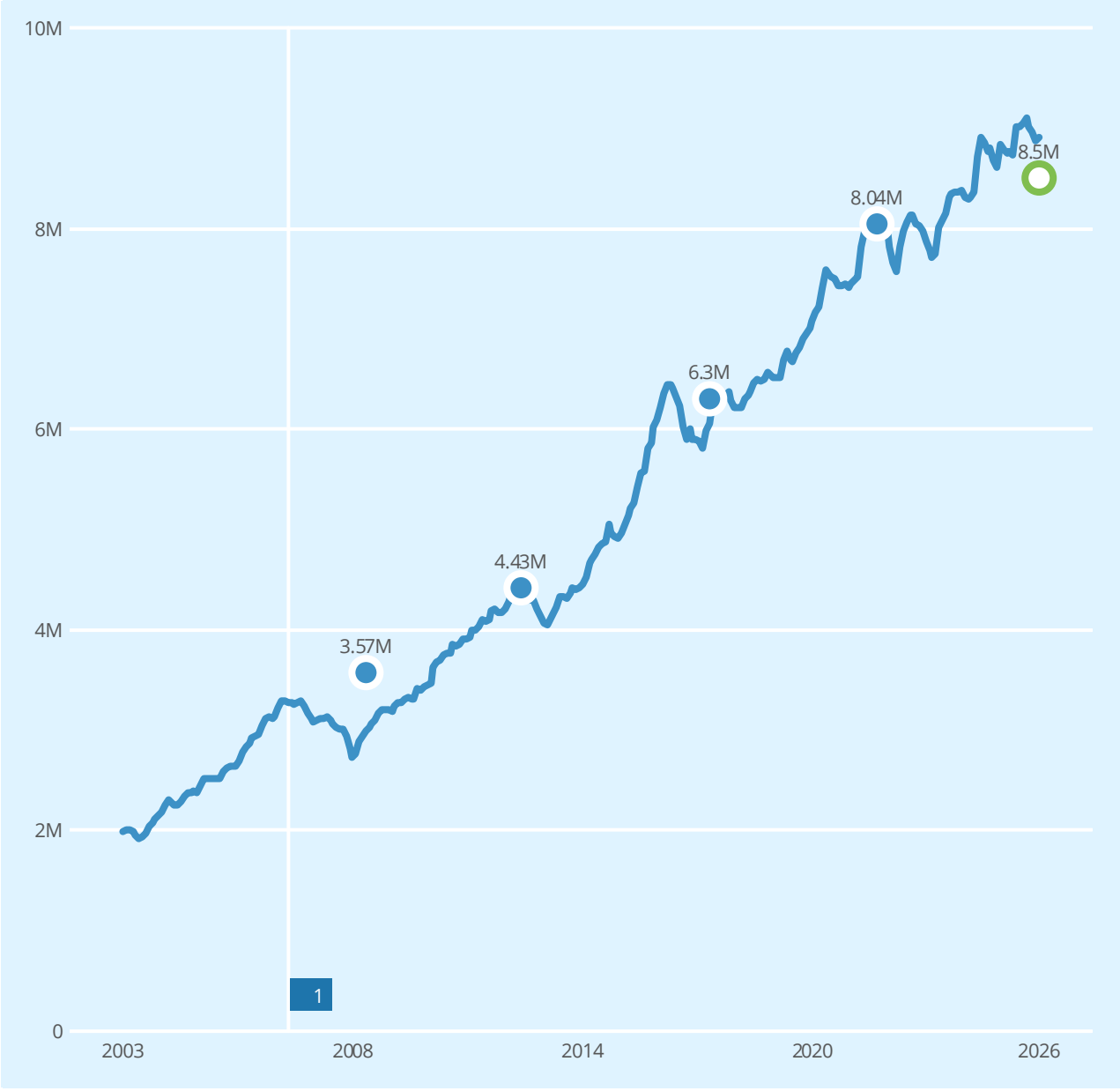
4-roms endeleilighet - Sydvestvendt balkong - God standard - Garasjeplass m. lader - Heis - Attraktiv beliggenhet

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.06.2022 | 15.06.2022 | 05.09.2022 | 7 500 000 | 7 650 000 | 391 745 | 8 041 745 |
| 03.02.2018 | 13.02.2018 | 03.05.2018 | 6 400 000 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 |
| 26.03.2013 | 09.04.2013 | 03.07.2013 | 3 990 000 | 4 425 000 | 2 342 | 4 427 342 |
| 26.09.2008 | 27.04.2009 | 04.06.2009 | 3 590 000 | 3 570 000 | - | 3 570 000 |

## Leiligheter til salgs i SANDAKER RODE 1 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
**6 389 000** Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**49**
dager

## Leiligheter solgt i SANDAKER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

**6 846 000** Salgspris i snitt
**6 832 000** Prisantydning i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
**19**
dager

for 0.4% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**114 061** Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

**105 525** SANDAKER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**101 190** Sandakerveien 74 B
Totalpris 8 500 000

# Sandakerveien 74B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 10 min<br>1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 14 min<br>1.1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 5 min<br>2.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sandaker i Sandakerveien<br>Linje 30, 58 | 2 min<br>0.2 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 9 min<br>0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å...<br>64 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Idun FUS barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 3 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Sandakerveien | 1 min |
| Rema 1000 Storo | 2 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Storo Storsenter | 7 min |
| Apotek 1 Lillo | 4 min |
| Storo Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 10 min |
| Haarklous plass | 13 min |
| Fresh Fitness Storo | 2 min |
| Sandaker Treningssenter | 3 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane




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 2025

# Sandakerveien 74B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 10 min<br>1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 14 min<br>1.1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 5 min<br>2.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sandaker i Sandakerveien<br>Linje 30, 58 | 2 min<br>0.2 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 9 min<br>0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å...<br>64 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Idun FUS barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 3 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Sandakerveien | 1 min |
| Rema 1000 Storo | 2 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Storo Storsenter | 7 min |
| Apotek 1 Lillo | 4 min |
| Storo Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 10 min |
| Haarklous plass | 13 min |
| Fresh Fitness Storo | 2 min |
| Sandaker Treningssenter | 3 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane




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

# Sandakerveien 74B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 10 min<br>1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 14 min<br>1.1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 5 min<br>2.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sandaker i Sandakerveien<br>Linje 30, 58 | 2 min<br>0.2 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Storo<br>Linje 4, 5 | 9 min<br>0.7 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

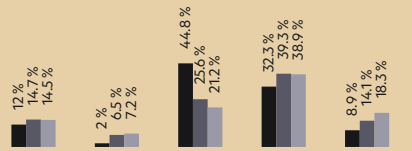
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år...<br>64 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)<br>62 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Idun FUS barnehage (0-5 år)<br>66 barn | 3 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Sandakerveien | 1 min |
| Rema 1000 Storo | 2 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 59/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bjølsenhallen, flerbrukshall | 10 min |
| Haarklous plass | 13 min |
| Fresh Fitness Storo | 2 min |
| Sandaker Treningssenter | 3 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

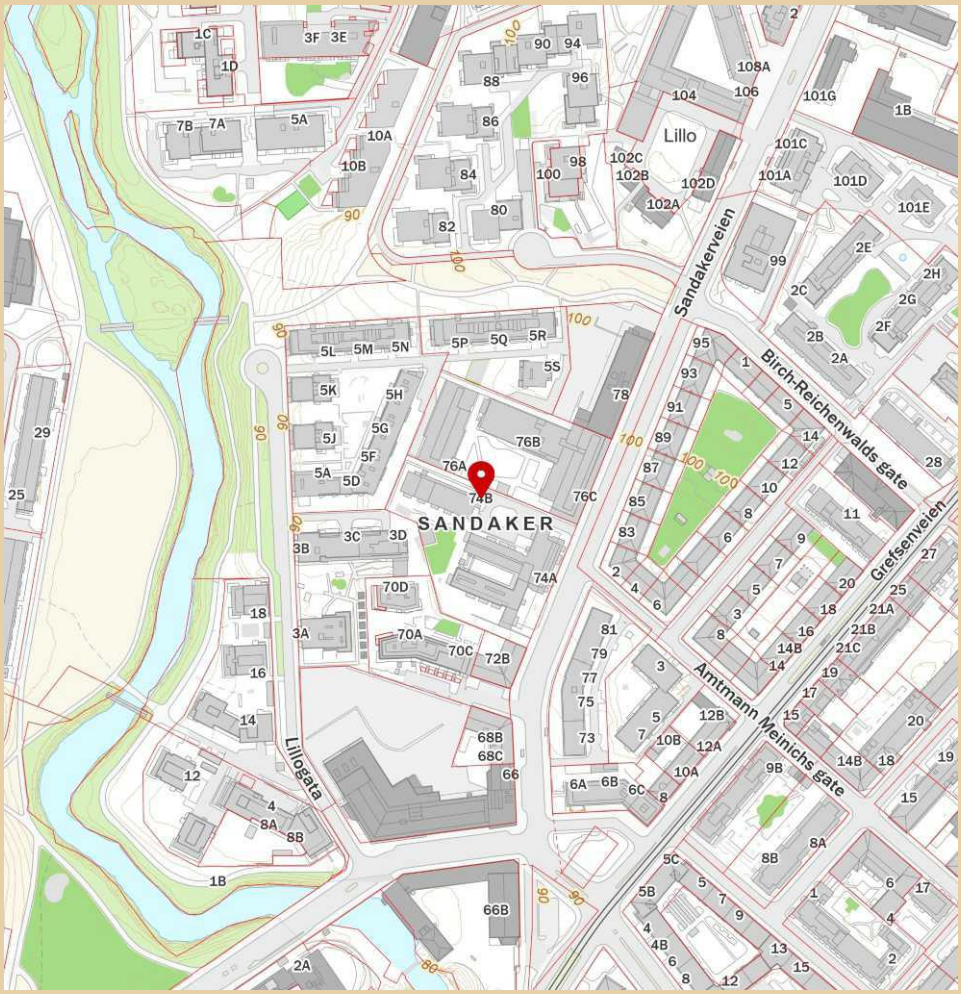
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# 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 74B, 0484 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 42, Snr. 122, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
155260068


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Horisont

**Saksbehandler:** Mattias Mattsson

**Telefon / Mobil:** 22 70 19 20 / 472 77 999

**E-post:** mattias@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.

---