OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7589
AS SANDAKERVEIEN 67

Velkommen til årsmøte i AS SANDAKERVEIEN 67

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7589

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SANDAKERVEIEN 67

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Olsen, boligselskapets rådgiver hos OBOS, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nathalie Marlene Bjørkli og John Atle Macdonald Sørensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7589 AS Sandakerveien 67 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 7589.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret fordeles som i innstillingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år. Styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité velges for ett år av gangen.

Innstilling

Styret stiller seg bak innstillingen til valg av tillitsvalgte for neste styreperiode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Malani Johnsen

  37 år, bodd i Sandakerveien siden 2011. Utdannet innen markedsføring og eksponeringdesign. Har vært styremedlem i fire år, og kjenner den daglige driften godt. Jobber som driftskoordinator og sjåfør hos MSS.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Andre Svee

  Har bodd i Sandakerveien 67 siden 2019. Utdannet innen bygg og anleggsteknikk fra Forsvarets ingeniørlinje for bygg og anlegg. Har jobbet med eiendom og bygg og anlegg i Forsvaret i 3 år. P.t. ansatt i Forsvarsbygg-tidligfase som prosjektleder. Dette innebærer å planlegge byggeprosjekter før de skal gjennomføres innenfor Forsvarssektoren.

- Kandish Ramezani

  Har en bachelorgrad fra Handelshøyskolen BI, i Retail Management. Jobber med salg og forretningsutvikling i mat- og drikkebransjen. Forhandler eksisterende og signerer nye avtaler med selskapers kunder/partnere. Jobber også med anbudsbesvarelser.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nathalie Marlene Bjørkli

  Har bodd i blokka siden 2014, 40 år og har en sønn på 16. Utdannet som barne- og ungdomsarbeider, jobber i barnehage i nærområdet, og kjenner området godt.

- Sander Lindberg Olsen

  26 år og jobber som avdelingsingeniør i Forsvaret. Utdanning innen front-end utvikling, har tidligere jobbet som sjåfør i Posten og tjenestegjort i Forsvaret i Harstad. Har et engasjement for både teknologi og praktiske løsninger, kan bidra med et perspektiv fra yngre beboere og småbarnsfamilier.

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Sandra Yeomans

  Har sittet som styremedlem i to år. 31 år. Jobber som organisasjonssjef i Venstre og har jobbet der i 5 år. Har en mastergrad i ledelse og organisasjonspsykologi og en bachelorgrad i administrasjon og ledelse med spesialisering i HR. Har sittet i tilsettingsutvalg og valgkomiteer for ulike organisasjoner tidligere.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det ble i styreperioden gjennomført 9 styremøter, inkludert et konstituerende møte i etterkant av fjorårets generalforsamling. Noen saker er løst ved telefonkontakt og digital kommunikasjon mellom styremedlemmene.

Nye eiere

11 leiligheter fikk nye eiere i 2024, 5 leiligheter er så langt solgt i 2025. 8 leiligheter er per i dag utleid midlertidig (bruksoverlatelse).

Forsikringssaker

Det har vært et år på det jevne hva gjelder forsikringssaker. Men som meldt i forrige årsberetning, faller mange bad i blokka utenfor dekning av forsikringen, ifølge forsikringsselskapet, dette pga. elde. Skader på varmekabler og toalettcisterner som ikke er oppgradert etter siste fellesoppussing, omfattes ikke av forsikringen med mindre dette er oppgradert i etterkant.

Strøm og el-sikkerhet

Elektro-Sivert Installasjon AS utarbeidet for noe tid tilbake en rapport med oversikt over feil og avvik på det elektriske anlegget. De fleste av disse feilene er utbedret. Styret innhentet i 2023 tilbud fra tre tilbydere på utskifting av lysarmaturen i kjeller, oppganger og loft. Utskiftingen ble gjennomført i første halvår 2024. Det er installert sensorstyrt LED-belysning i kjellere, oppganger og loft, slik at belysningen ikke blir stående påslått og trekke strøm over lengre tid. Spotlys ved postkasser og noen mindre andre arbeider er også gjennomført.

Økonomi og fellesutgifter

Etter en kraftig oppjustering av fellesutgiftene i 2022 og ved årsskiftet 2022/2023 har det ikke vært endringer i disse, da energiprisene har stabilisert seg noe, og økonomien i selskapet har blitt bedre. Ved årsskiftet 2024/2025 justerte vi opp fellesutgiftene med 3 %, omtrent i tråd med den generelle prisstigningen. Utgiftene til oppvarming og varmtvann (fjernvarme), som dekkes over fellesutgiftene, er imidlertid stabilt høye fremdeles, så det er grunn til å oppfordre alle beboere til å begrense overdreven fyring og bruk av varmtvann. Alle utgifter til oppvarming og varmtvann belastes fellesskapets energiregnskap. Også de kommunale avgiftene skrus til dels kraftig opp, særlig vann- og avløpsgebyrene på grunn av kommunale infrastrukturprosjekter.

Energikartlegging og -effektivisering

I samarbeid med Sol 365 utredet styret i de to siste styreperiodene kostnader og eventuelle gevinster ved å installere solcelleanlegg i blokka. Vi konkluderte på forsommeren 2024 med at det er for stor usikkerhet forbundet med å installere et solcelleanlegg i blokka slik teknologien og energiprisene er nå. Effekten vil være for dårlig og prisusikkerheten for stor. Et anlegg vil ikke produsere strøm stabilt nok gjennom året, og den eventuelle overskuddskraften kan vanskelig selges (ev. investeres og tas ut senere hos en strømleverandør) eller lagres uten ytterligere investeringer.

I forbindelse med at Oslo kommune og Enova etablerte støtteordninger for energikartlegging i borettslag, har styret gjennomført en energikartlegging i samarbeid med OBOS prosjekt i 2024. Rapporten ble overlevert 6. februar 2025. Det nye styret vil måtte ta stilling til hvilke tiltak det kan være aktuelt å gjennomføre på kort og lang sikt med tanke på energieffektivisering.

Søppelhåndtering

Etter initiativ fra vår konsulent i OBOS og i samarbeid med Reen og Renovasjons- og gjenvinningsetaten, installerte vi i begynnelsen av mai 2024 lasersensorer i avfallsbeholderne, som til enhver tid måler fyllingsgraden i den enkelte beholderen. Slik skaffet vi oss kunnskap om den reelle produksjonen av avfall i

blokka. Målingene har vist at beholderne for papp og papir stort sett er fulle ved hver tømming en gang i uken. Vi har seks beholdere á 660 liter, noe som tilsier en avfallsmengde på ca. 4 m3 i uken (der nok ganske mye av dette er luft pga. dårlig komprimering av pappkartonger).

For resten av avfallet (matavfall, plastemballasje og restavfall) hadde vi i vår opprinnelige avtale med kommunen tre ukentlige tømminger av beholderne (fem beholdere á 660 liter), noe som skulle tilsi en ukentlig produksjon på 10 m3. Det viste seg at beholderne ikke ble tømt tre ganger i uken, men to ganger i uken (stort sett mandager og fredager), og at det sjelden er helt fullt (enkeltbeholdere kan være overfylt, mens beholderen ved siden av for alle praktiske formål er tom). Dette viser at vi som beboere kan bli flinkere til å kaste søppel. Manuell inspeksjon av beholderne i perioden har også vist at det syndes mye med hva som kastes, at det benyttes feil poser til ulike typer innhold og at posene ikke knytes ordentlig igjen.

Kommunen har ikke levert den tjenesten vi har betalt for. Hentefrekvensen er derfor redusert til to ganger i uken (mandag og fredag), og med det reduseres selskapets renovasjonsgebyr betraktelig, slik at vi i noen grad kompenserer for de økende kommunale utgiftene. Vi kompenseres også for ikke gjennomførte tømminger i perioden mai 2024 til januar 2025.

Sensorene blir etter avtale med Reen sittende i beholderne til september 2025, slik at vi får gjennomgående målinger for hele vinteren og en lengre periode, og får gode data på at konklusjonen vi har kommet til er riktig.

Parkering

Det har også i 2024 vært gjentatte problemer med feilparkerte biler som hensettes foran bommen ved oppgang G og hindrer inn- og utkjøring fra parkeringsplassen. Korttidsplassen foran søppelskuret ved oppgang C blokkeres også av biler som står parkert der over lengre tid. Det er en stadig økende strøm av biler som kommer med vareleveringer og matleveranser. Mange av disse respekterer ikke parkeringsforbudet. Styret har hengt opp skilt for å informere om stans- og parkeringsforbud, og har diskutert dette problemet mye. Vi har ikke kommet til noen konklusjon angående hva som kan gjøres. Eventuelle tiltak med etablering av flere kjøreveier over fortau vil neppe bli godkjent av kommunen. En mulighet er tiltak i deler av bakgården (fjerne parkeringsplasser, etablere plass for avfallshåndtering og varelevering, fjerne postautomaten), men dette må tenkes grundig gjennom, og også sees i sammenheng med hva kommunen faller ned på med tanke på regulering av Sandakerveien (se punkt under).

Styret oppforder alle beboere til å overholde forbudet mot parkering på de nevnte stedene, samt å informere vareleverandører og besøkende om parkeringsrestriksjonene, samt i størst mulig grad avhjelpe situasjonen ved å møte bud som kommer med matlevering og mindre pakker nede på gaten. Ved større vareleveringer kan inntil videre styret kontaktes for utlån av bomåpner, slik at større biler kan kjøre inn i bakgården.

Styret låner ikke ut bomåpnere når leietagere på parkeringsplassen låner ut plassen sin til andre, dette er en sak mellom partene.

Dugnad

Det ble gjennomført en rask dugnad før påsken 2024 med litt oppfrisking av uteområdene. Det ble også gjennomført en dugnad på høsten, med klipping av hekk og busker, samt forsøksvis rydding og rengjøring av loft og kjellere, men oppslutningen var dårlig og det dro ut i tid.

Nærmiljøet

Det foregår fremdeles reguleringsplanarbeid i forbindelse med etablering av sykkelfelt og forbedring av fremkommeligheten for gående i Hans Nielsen Hauges gate mellom Nordpolen og Hans Nielsens Hauges plass, og i Sandakerveien/Grefsenveien mellom Storokrysset og Åsengata. Forslaget til plan for Hans Nielsen Hauges gate ligger nå hos Byrådet, for Grefsenveien og Sandakerveien forventes det en endelig plan i løpet av 2025. Ingenting er endelig vedtatt i disse sakene i skrivende stund. Styret følger med og svarer på

høringer i den grad de angår oss. Sakene kan søkes opp og følges på Plan- og bygningsetatens nettsider (https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn).

Internett/bredbånd

NextGenTel leverer kollektive bredbåndstjenester til boligselskapet. Utgiftene til dette kreves inn over fellesutgiftene og er spesifisert på fakturaen for felleskostnader. P.t. koster dette kr. 149,- i måneden per leilighet. Avtalen med NextGenTel løper til 31.07.2026. Legg merke til at utstyr som er levert av NextGenTel tilhører leiligheten, og skal stå igjen ved flytting. Kundeservice hos NextGenTel kan kontaktes på telefon 21495589.Ytterligere tjenester som f.eks. TV-abonnement og strømmetjenester avtales og forvaltes av den enkelte beboer med aktuell leverandør, inngåelse og oppsigelse av slike avtaler gjør den enkeltes selv.

Vaktmestertjenester

AS Gårdreform er leverandør av vaktmestertjenester til boligselskapet siden 1. august 2022. Gårdreform kan mot betaling hjelpe enkeltbeboere med enklere oppdrag, samt formidle kontakt med håndverkere ved behov. Gårdreform kan kontaktes på telefon 22383838.

Informasjon

Styret gikk i november 2021 over til primært å informere beboerne digitalt via Vibbo. De aller fleste eiere og beboere har samtykket til å motta informasjon fra styret digitalt. Dette forenkler styrets informasjonsarbeid og reduserer kostnadene til utsendelse av informasjon betraktelig.

Alle eiere og beboere plikter å holde seg informert gjennom Vibbo, via e-post, sms, oppslag på tavlene i oppgangene og eventuelle beboerskriv levert i postkassen. Styret ber om at endringer i kontaktinformasjon (e-post eller telefon) meldes til styret eller forretningsfører, slik at vi når frem med nødvendig informasjon.

Boligselskapet har også en egen lukket gruppe på facebook som en ekstra mulighet for kommunikasjon mellom beboerne. Vi ber om at klager eller andre direkte henvendelser til styret tas på e-post eller telefon, ikke gjennom innlegg på facebooksiden, og at det holdes en høflig og respektfull tone i denne gruppen.Styrets informasjonskanal er Vibbo, og det informeres kun unntaksvis på facebook.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82022092. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlikeholds- og rehabiliteringshistorikk

2001 Omtekking av tak 2002 Drenering, skiftet bunnledning
2002-03 Totalrenovering VVS; nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør
2003 Nymalte yttervinduer.Modernisert elektrisk anlegg m/automatsikringer
2006 Delvis (frivillig) utskifting av leilighetsdører og låser leiligheter
2006-07 Fasaderehabilitering, etterisolering av vegger, renovering balkonger Nye vinduer i

oppganger/kjellere
2009 Nye varmtvannsberedere og sirkulasjonsledninger
2009-10 Nymalte oppganger
2012 Tilkobling fjernvarme. Rehabilitering parkeringsplass og bakgård
2014 Nye heiser i oppgang F og G. Byttet ut porttelefoner med tilhørende sentral og kabling. Gjennomført utskifting av resterende dører til leiligheter.
2015 Innredet hobbyrom. Nytt fibernett 2017 Nye låssystemer/adgangskontroll på fellesdører.
2019 Installert 12 ladepunkter for el-bil og tilrettelagt for de øvrige 20 plassene 2019-20 Installert lekkasjefølere i alle sisternekasser med vanntoppventiler i kjeller. 2020 Nytt ventilasjonsanlegg.
2021-22 Oppgradering av bakgården.
2024 Oppgradering av belysning i fellesområdene til sensorstyrt LED-belysning.

AS SANDAKERVEIEN 67
ORG.NR. 819 781 672, KUNDENR. 7589

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 111 247	7 103 297	7 100 000	7 362 000
Ladeinntekter EL-bil		50 849	40 510	40 000	40 000
Andre inntekter	3	8 380	634	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 170 476**	**7 144 441**	**7 140 000**	**7 402 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-23 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 154	-8 543	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-182 985	-174 015	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-13 064	-12 460	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-851 849	-303 458	-400 000	-404 000
Forsikringer		-1 073 243	-929 618	-1 023 000	-1 228 000
Festeavgift		-212 668	-212 668	-213 000	-213 000
Kommunale avgifter	9	-914 749	-810 872	-874 000	-887 000
Energi/fyring	10	-1 272 051	-1 503 614	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 227	-158 820	-190 000	-182 000
Andre driftskostnader	11	-372 749	-349 618	-363 000	-372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 244 479**	**-4 623 424**	**-5 041 000**	**-5 296 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 925 996**	**2 521 017**	**2 099 000**	**2 106 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	113 739	100 183	90 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 086 356	-973 938	-1 102 000	-1 036 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-972 617**	**-873 755**	**-1 012 000**	**-936 000**
ÅRSRESULTAT		**953 379**	**1 647 262**	**1 087 000**	**1 170 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		953 379	1 647 262		

AS SANDAKERVEIEN 67
ORG.NR. 819 781 672, KUNDENR. 7589

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 357 778	37 357 778
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 357 779**	**37 357 779**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	124 691
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 172	-114 393
Forskuddsbetalte kostnader		16 537	16 313
Driftskonto OBOS-banken		954 892	941 948
Sparekonto OBOS-banken		213 494	206 047
SUM OMLØPSMIDLER		**1 215 095**	**1 174 606**
SUM EIENDELER		**38 572 874**	**38 532 385**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	106 000	106 000
Opptjent egenkapital		21 345 857	20 392 477
SUM EGENKAPITAL		**21 451 857**	**20 498 477**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 523 522	17 215 861
Annen langsiktig gjeld	18	250 350	253 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 773 872**	**17 469 211**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 825	124 691
Leverandørgjeld		172 193	290 261
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		5 779	94 615
Påløpte avdrag		0	54 983
Annen kortsiktig gjeld	19	5 348	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**347 145**	**564 697**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 572 874**	**38 532 385**
Pantstillelse	20	28 754 350	28 754 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2025
Styret i AS Sandakerveien 67

Arne Martinus Lindstad/s/ Sandra Yeomans/s/ Nina Malani Johnsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 642 669
Parkeringsleie	249 795
TV/Internett	182 227
Eiendomsskatt	30 556
Bodleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 111 247**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	6 785
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	1 560
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 380**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 154.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 064
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 064**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 597
Drift/vedlikehold VVS	-30 961
Drift/vedlikehold elektro	-659 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 706
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 089
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 000
Egenandel forsikring	-30 956
Kostnader dugnader	-377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-851 849**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 556
Vann- og avløpsavgift	-559 226
Renovasjonsavgift	-324 967
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-914 749**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 826
Fjernvarme	-1 046 224
SUM ENERGI / FYRING	**-1 272 051**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 794
Vaktmestertjenester	-360 640
Andre fremmede tjenester	-1 996
Trykksaker	-176
Andre kontorkostnader	-1 153
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-372 749**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 915
Kundeutbytte fra Gjensidige	101 192
SUM FINANSINNTEKTER	**113 739**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 080 851
Renter på leverandørgjeld	-78
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 427
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 086 356**

NOTE: 14
BYGNINGER

Anskaffelseskost	28 715 702
Tilgang 2015	8 642 076
SUM BYGNINGER	**37 357 778**

Gnr.224/bnr.349
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2008	354 511	
Avskrevet tidligere	-354 510	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 106 000, fordelt på 106 aksjer pålydende kr 1 000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2016	-23 005 566	
Nedbetalt tidligere	5 789 705	
Nedbetalt i år	692 339	
		-16 523 522
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 523 522**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	3 000
Andre innskudd	-253 350
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-250 350**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuell korrigering av krav mot beboer i 2025. Avsatt i 2024.	-5 348
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 348**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 523 522
TOTALT	**16 523 522**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 357 778
TOTALT	**37 357 778**

Resultatanalyse 2024
As Sandakerveien 67

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	7 111 247	7 100 000	-11 247	0 %
Ladeinntekter EL-bil	50 849	40 000	-10 849	-27 %
Andre inntekter	8 380	0	-8 380	100 %
Sum driftsinntekter	**7 170 476**	**7 140 000**	**-30 476**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 740	-20 000	-260	1 %
Styrehonorar	-140 000	-140 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 154	-9 000	154	-2 %
Forretningsførerhonorar	-182 985	-184 000	-1 015	1 %
Konsulenthonorar	-13 064	-25 000	-11 936	48 %
Drift og vedlikehold	-851 849	-400 000	451 849	-113 %
Forsikringer	-1 073 243	-1 023 000	50 243	-5 %
Festeavgift	-212 668	-213 000	-332	0 %
Kommunale avgifter	-914 749	-874 000	40 749	-5 %
Energi/fyring	-1 272 051	-1 600 000	-327 949	20 %
TV-anlegg/bredbånd	-182 227	-190 000	-7 773	4 %
Andre driftskostnader	-372 749	-363 000	9 749	-3 %
Sum driftskostnader	**-5 244 479**	**-5 041 000**	**203 479**	**-4 %**
Driftsresultat	**1 925 996**	**2 099 000**	**173 004**	**8 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	113 739	90 000	-23 739	-26 %
Finanskostnader	-1 086 356	-1 102 000	-15 644	1 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-972 617**	**-1 012 000**	**-39 383**	**4 %**
Årsresultat	**953 379**	**1 087 000**	**133 621**	**12 %**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Sandakerveien 67

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Sandakerveien 67 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: WK3UE-8OZNV-7MK5V-EJDOX-A2JVZ-0W2EX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: WK3UE-8OZNV-7MK5V-EJDOX-A2JVZ-0W2EX

A member firm of Ernst & Young Global Limited

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 7589 **Selskapsnavn:** AS SANDAKERVEIEN 67

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen, boligselskapets rådgiver hos OBOS, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nathalie Marlene Bjørkli og John Atle Macdonald Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nina Malani Johnsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erlend Andre Svee

☐ Kandish Ramezani

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Nathalie Marlene Bjørkli

☐ Sander Lindberg Olsen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Sandra Yeomans

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sandakerveien 67F
0477 OSLO
Gnr./Bnr.: 224/349
Aksjenr. : 0082
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 54 m²

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Andreas Hansen

Mobil: 45214859

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.12.2025
Referansenummer	15077826
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0279
Hjemmelshaver/selger	Bjørn-Joachim Rygg Myrdahl/Emilie Rygg Vold
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Hansen
Tilstede på befaringen	Bjørn-Joachim Rygg Myrdahl/Emilie Rygg Vold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3°C
Rapportdato	10.12.2025 10:49

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 67F
Postnummer/sted	0477 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	224/349
Aksjenr.	0082
Borettslag / Sameie	AS Sandakerveien 67
Tomt	Eiet tomt: 4203 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1939		

Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende AS Sandakerveien 67, beliggende i bydel Sagene i Oslo kommune. Aksjelaget består av seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer, samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig pusset og malt. Saltakskonstruksjon tekket med takstein(taket er ikke besiktiget).
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming. Sentralvarme til radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til sydøst-vendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod beliggende på loft og en i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		2		2	
		Bod			
5. Etasje	49			49	3
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				Balkong
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	49	5		54	3
	Total bruksareal: 54 m²				

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til sydøst-vendt balkong på 3m2 (TBA)

Leiligheten disponerer en bod beliggende i kjeller på 3m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod beliggende på loft. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 6m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-e). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4m2.

Leiligheten inneholder 49m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2002 ifølge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling tilkoblet felles anlegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
-Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser i og utenfor dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
-Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen, samt sprekk i en veggflis under toalett. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Tiltak bør påregnes.
-Enkelte gulvfliser har hakk/avskalling i overflaten. Flisfuger i dusjsonen har misfarging. Tiltak kan iverksettes ved behov.
-Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
-Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
-Skjulte tilførselsrør av kobber og avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
-Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtrommets oppbygging med vegger av mur/betong. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Innredning fra ukjent eksakt årstall med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med kullfilter.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Fliser mellom komfyr og overskap.

Informasjon: Innredningen er fornyet med nye fronter, benkeplate, oppvaskkum og kjøkkenbatteri i 2022 ifølge opplysninger fra eier.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk vannstopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk vannstopper bør etableres.
TG 2	Vannrør	Tilførselsrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Garderobeskap på soverom.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater gulv	Gulvflater har generell bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Det er registrert noe slitasje på innside av dørblad til bad. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 5. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 9mm i stue og 5mm på soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Leilighetens stoppekraner er plassert i luke i himling på bad og i kjøkkenskap.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk tilkoblet felles anlegg på bad, kombinert med tilluft via ventiler på vegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Ventilasjon	Motor for mekanisk ventilasjon er plassert utenfor leiligheten og er derfor ikke undersøkt.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja, i 2025.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har profilert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40db, samt kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmer av tre og to-lags/tre-lags glass fra 1981 og 1982.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøst-vendt balkong på 3m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til 2,34 til 2,63 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremvist
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeider datert 05.08.22.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.06.25, arbeidene gjelder vedlikehold.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 13.08.25.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 08.12.25

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

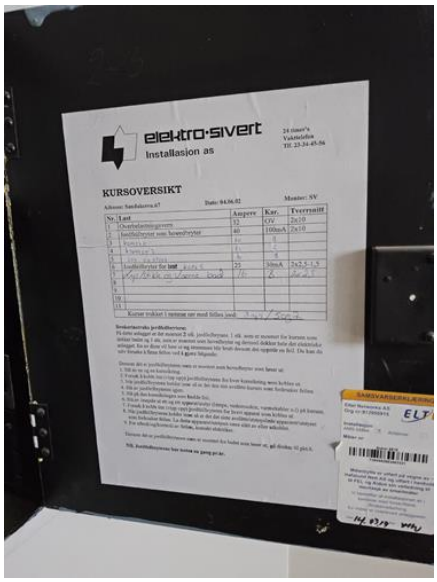
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Sandakerveien 67F, 0477 OSLO

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandakerveien 67F	Sandakerveien 67F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her hele perioden hvor jeg har eid leiligheten, i 4 år og 5 mnd.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Myrdahl, Bjørn-Joachim Rygg

Selger

Vold, Emilie Rygg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble skiftet vegghengt toalett da den knuste da en parfymeflaske falt i do.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Rør og Varme AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Samsvareeklæring/Kontroll av elektrisk anlegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro-Sivert.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er sendt ut følgebrev til nabovarsel om ny vannforsyning i Oslo med endring i vannledning i Nordpolen park, med fare for noe støy i korte perioder. Det har ikke påvirket trafikk eller vært støy og til bry for oss.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Selger har ikke tegnet boligselgerpakke.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Vold, Emilie Rygg	**2025-12-11**	**Myrdahl, Bjørn-Joachim Rygg**	**2025-12-08**

Identification

bankID Vold, Emilie Rygg

Identification

bankID Myrdahl, Bjørn-Joachim Rygg

Signicat

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

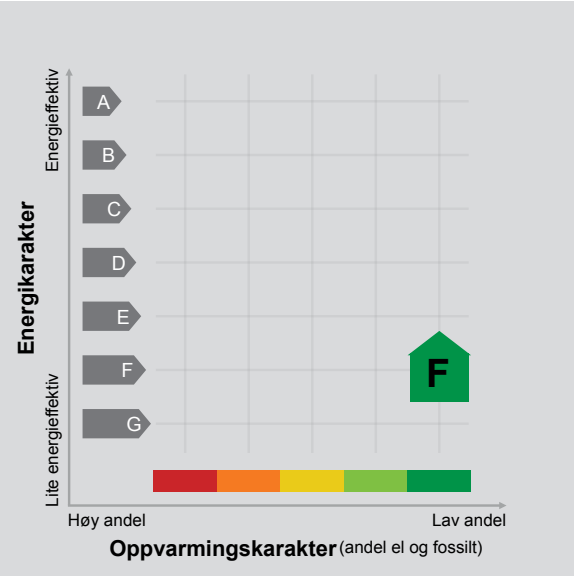
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vold, Emilie Rygg	11/12-2025 11:40:49	BANKID
Myrdahl, Bjørn-Joachim Rygg	08/12-2025 17:32:16	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 67F
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80553714
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-200947
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 67F	80553714	H0401	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	236,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.11.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	140,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	211,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 068 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	261,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 015 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	261,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 068 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 920 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 148 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 068 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

4. mai 2017

HUSORDENSREGLEMENT

for A/S Sandakerveien 67

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

1. Generelt

1.1. Aksjeeier/leietaker plikter å sette seg inn i og følge oppslag og instrukser gitt av styret på oppslagstavler eller ved melding i postkassen. Det er utlevert vedlikeholdsinstruks som alle aksjeeiere/leietakere må følge.

1.2. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Aksjeeier/leietaker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstand og andre som gis adgang til leiligheten.

1.3. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Generalforsamling vedtar eventuelle endringer.

1.4. Ingen må slippe inn andre enn dem som skal til en selv. Beboerne må sørge for at inngangsdørene blir forsvarlig lukket ved gjennomgang.

1.5. Ved fraflytting skal alle nøkler leveres til den nye eieren uten vederlag.

1.6. Ved fraflytting pga oppsigelse, skal nøklene leveres til styret.

1.7. Aksjeeier/leietaker har ansvar for at ringeklokker og postkasser er korrekt merket. Navneskilt til ringeklokker ute og på postkassen må bestilles av vaktmester.

1.8. Styret har uhindret adgang til leilighetene ved besiktigelse og takster over eiendommen. Dersom leiligheten er ubebodd for en tid, kan styret kreve å få utlevert nøklene. Hvis ikke aksjeeieren/leietakeren etterkommer dette, kan styret få åpnet leiligheten. Retten til å åpne leiligheten har styret i alle fall dersom det antas at det er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen.

1.9. Aksjeeieren/leietakeren plikter straks å gi beskjed til styret dersom han/hun oppdager feil, skader eller mangler ved gården som han/hun ikke er forpliktet til å utbedre.

2. Fremleie

2.1. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke (jfr vedtektenes §8). Søknad om fremleie sendes styret. Det beregnes et gebyr ved godkjenning og ved evt. senere skifte av fremleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på leiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2.2. Aksjeeier/leietaker som disponerer parkeringsplass mister retten til parkeringsplass ved fremleie over 3 måneder. Det er ikke lov å fremleie leilighet med tilhørende parkeringsplass.

3. Hensyn til andre

3.1. All lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

3.2. Gulvtepper, dørmatter, tepper, tøy etc. må ikke bankes eller ristes fra balkongene.
3.3. Det skal være alminnelig ro etter kl 23:00 og fram til kl 07:00 på hverdager og til kl 09:00 på lør-, søn- og helligdager.
3.4. Arbeider som medfører byggestøy (for eksempel snekring, boring, etc.) skal ikke forekomme etter kl 21:00 på hverdager, etter kl 18:00 på lørdager, og er kun tillatt mellom kl 12:00 og kl 18:00 på søndager. Byggestøy er ikke tillatt på helligdager.
3.5. Sang- og musikkundervisning er tillatt bare med styrets godkjenning og samtykke av naboer som eventuelt kan sjeneres.
3.6. Det aksepteres to fester i året dersom det sendes ut nabovarsel på forhånd. Varselet må sendes ut minst 3 dager i forveien, og dersom noen har saklige innvendinger må dette etterkommes.
3.7. Leiligheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre, eller slik at gårdens omdømme nedsettes.

4. Bruk av leilighetene

4.1. Vannkraner må lukkes forsvarlig. Aksjeeieren/leietakeren må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger eller tilstopping av vasker i leiligheten. Når temperaturen gjør det nødvendig må de rommene hvor vannledningene går gjennom holdes oppvarmet, slik at det ikke oppstår frostskader. Aksjeeieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade.
4.2. Radiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Alle må være oppmerksomme på at dette betyr store besparelser på fyringsutgiftene.
4.3. Aksjeeieren/leietakeren er ansvarlig for enhver skade forårsaket av ham/henne selv. Skade på sanitærutstyr, radiatorer, røropplegg, vinduer, porttelefon, etc. må i sin helhet erstattes av vedkommende aksjeeier/leietaker. Dette gjelder også hvis vann renner utover og ned gjennom etasjene.
4.4. Omfattende ombygging er ikke tillatt uten søknad til styret. Bærende vegger må ikke fjernes.
4.5. Aksjeeier/leietaker er også ansvarlig for at det i leiligheten er montert røykvarsler og brannslokningsapparat.

5. Balkonger

5.1. Parabol kan tillates dersom den monteres på innsiden av balkongen. Parabol må ikke monteres på vegg. Parabolen må ikke hindre adkomst til og mellom brannbalkongene, og må være malt i samme farge som fasaden.
5.2. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Blomsterkasser må tas ned om vinteren.
5.3. Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Gassgrill kan benyttes på de balkongene som ikke er brannbalkonger, mens bruk av gassgrill på brannbalkongene ikke er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

6. Avfallshåndtering

6.1. Avfall skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesarealer inne eller ute, men kastes i søppelhus som er plassert utenfor blokken.
6.2. Det er egne containere for glass og metall på motsatt side av gaten.
6.3. Når det gjelder kildesortering av avfall, følges de regler som er satt av Renholdsverket – Oslo kommune.

7. Fellesarealer

7.1. Det må ikke hensettes private eiendeler i trappeoppganger og andre fellesarealer. Rullatorer og andre hjelpemidler for funksjonshemmede er unntatt.

7.2. Kjellerdørene må til enhver tid holdes forsvarlig lukket på grunn av rotter etc. Vinduene må holdes lukket om vinteren. Ved lufting i oppgangene, er det den som åpnet vinduet/ene, som også er ansvarlig for at disse lukkes igjen.

7.3. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjeller eller loft. Elektrisk lys må slukkes etter bruk. Røyking er forbudt i alle fellesarealer.

7.4. Fellesarealene må behandles omsorgsfullt. Det må vises forsiktighet ved flytting og transport av møbler.

7.5. Sykler skal parkeres i sykkelstativene bak gården eller i anviste boder i kjelleren. Sykler må ikke plasseres i trappeoppgangene, ei heller foran inngangsdørene eller ved søppelhus.

8. Fellesvaskerier

8.1. Fellesvaskeriene i kjelleren med vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap kan brukes av alle med vaskerikort og lås til låsetavlene.

8.2. For å kunne bruke vaskeriet må man bestille vasketid. Dette gjøres ved å plassere låsen på aktuell dato og tidspunkt på låsetavlen. Man har ikke mulighet til å benytte vaskeriet i andres vasketid.

8.3. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

8.4. Vaskeriene er åpne fra kl 0700 til kl 2300 alle dager.

8.5. Det er ikke tillatt å benytte tørkestativene i gården på søndager og helligdager.

9. Dyrehold

9.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

10. Parkering

10.1. A/S Sandakerveien 67 disponerer 33 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse.

10.2. Parkeringsplassen kan ikke overdras ved arv eller salg.

10.3. Den kan ikke lånes/leies ut uten styrets godkjennelse.

11. Overholdelse

11.1. Aksjeeieren/leietakeren må rette seg etter husorden og de retningslinjer som styret til enhver tid fastsetter. Brudd på reglene og gjentatte klager fra andre aksjeeiere/leietakere som styret finner berettiget, er å betrakte som et kontraktsbrudd.

Husordensreglene ble sist endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2017

Nabolagsprofil

Sandakerveien 67F - Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Offentlig transport

Sandaker senter Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Storo T-bane, buss, trikk	10 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

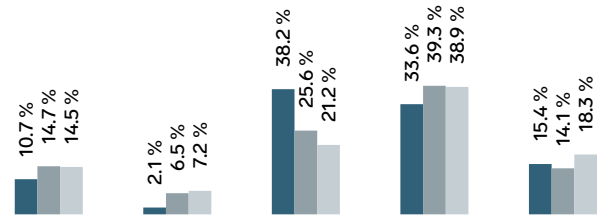
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Mega Sandaker	3 min

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

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

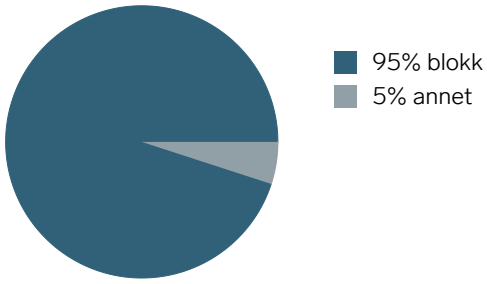
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	10 min 0.8 km
Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Sandaker Treningssenter	3 min
Mudo Torshov	3 min

Boligmasse



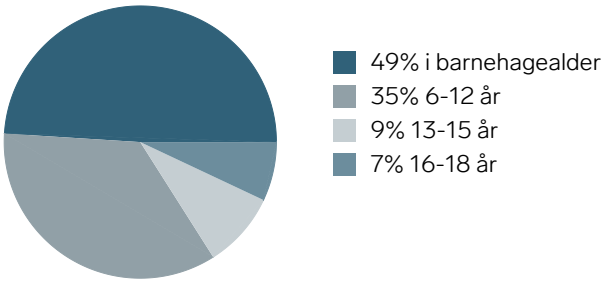
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

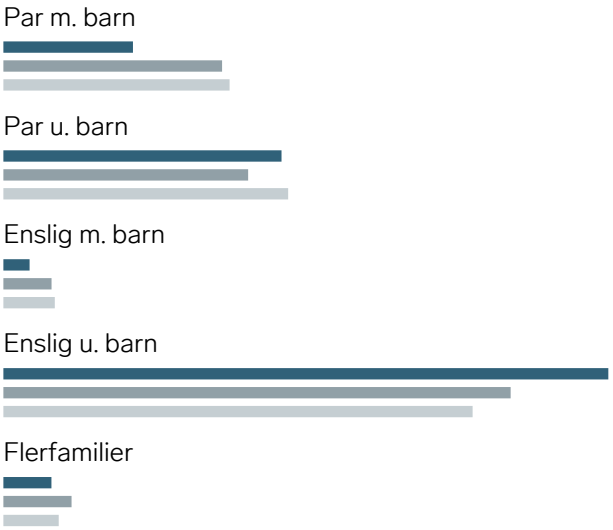
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	3 min
Vitusapotek Sandaker	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



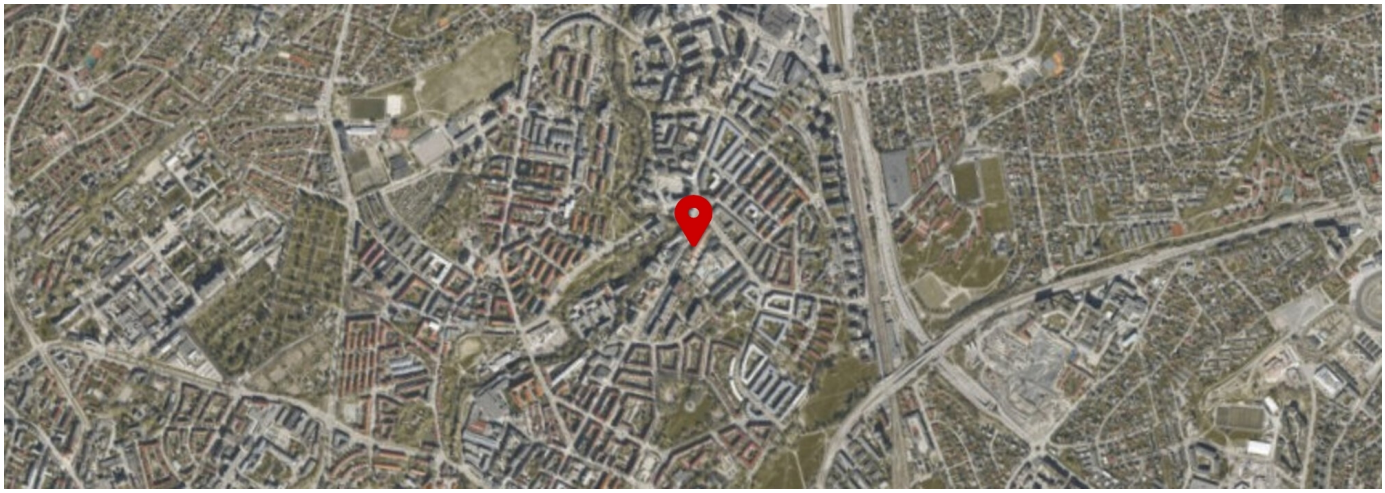
Familiesammensetning

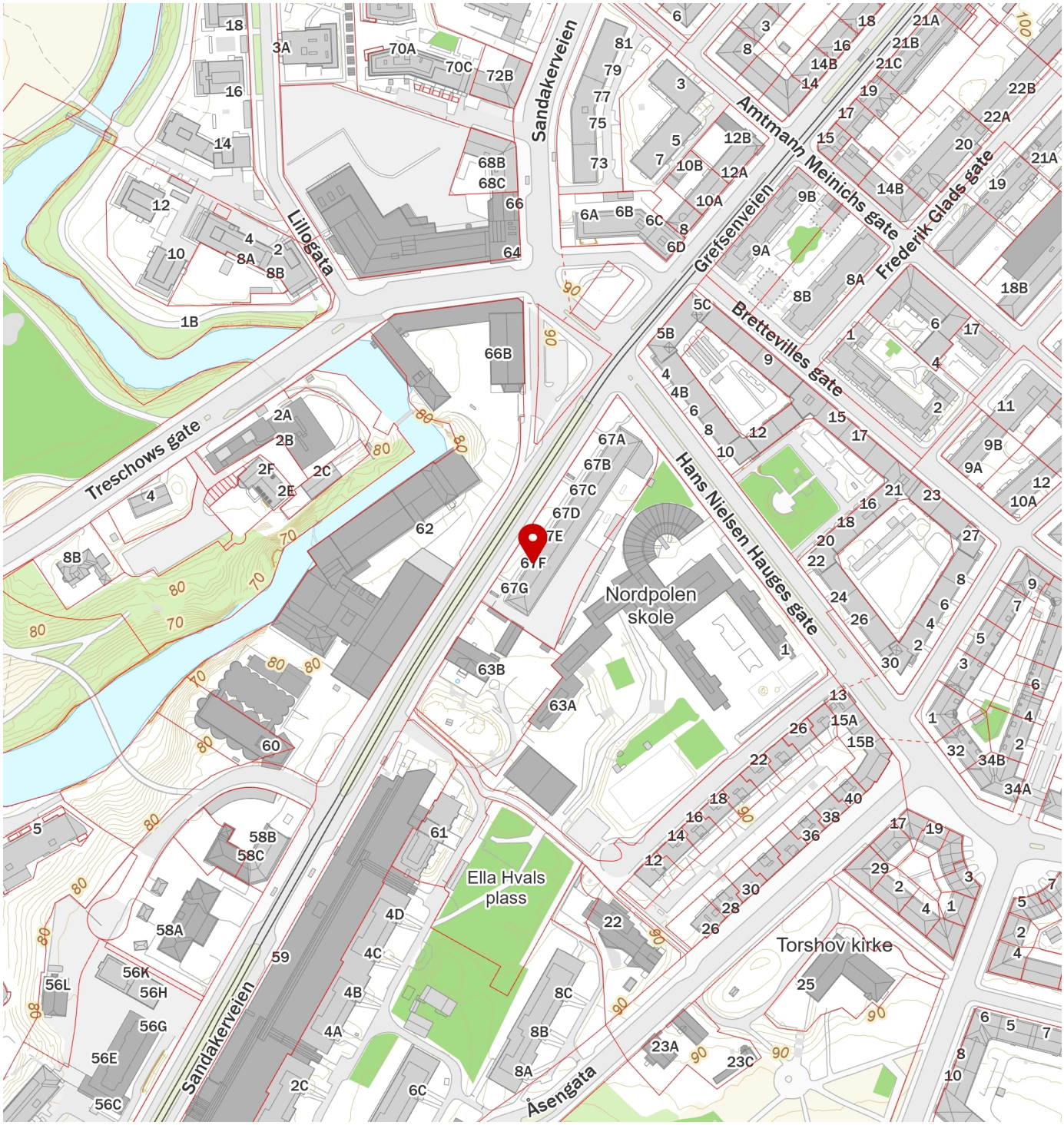


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

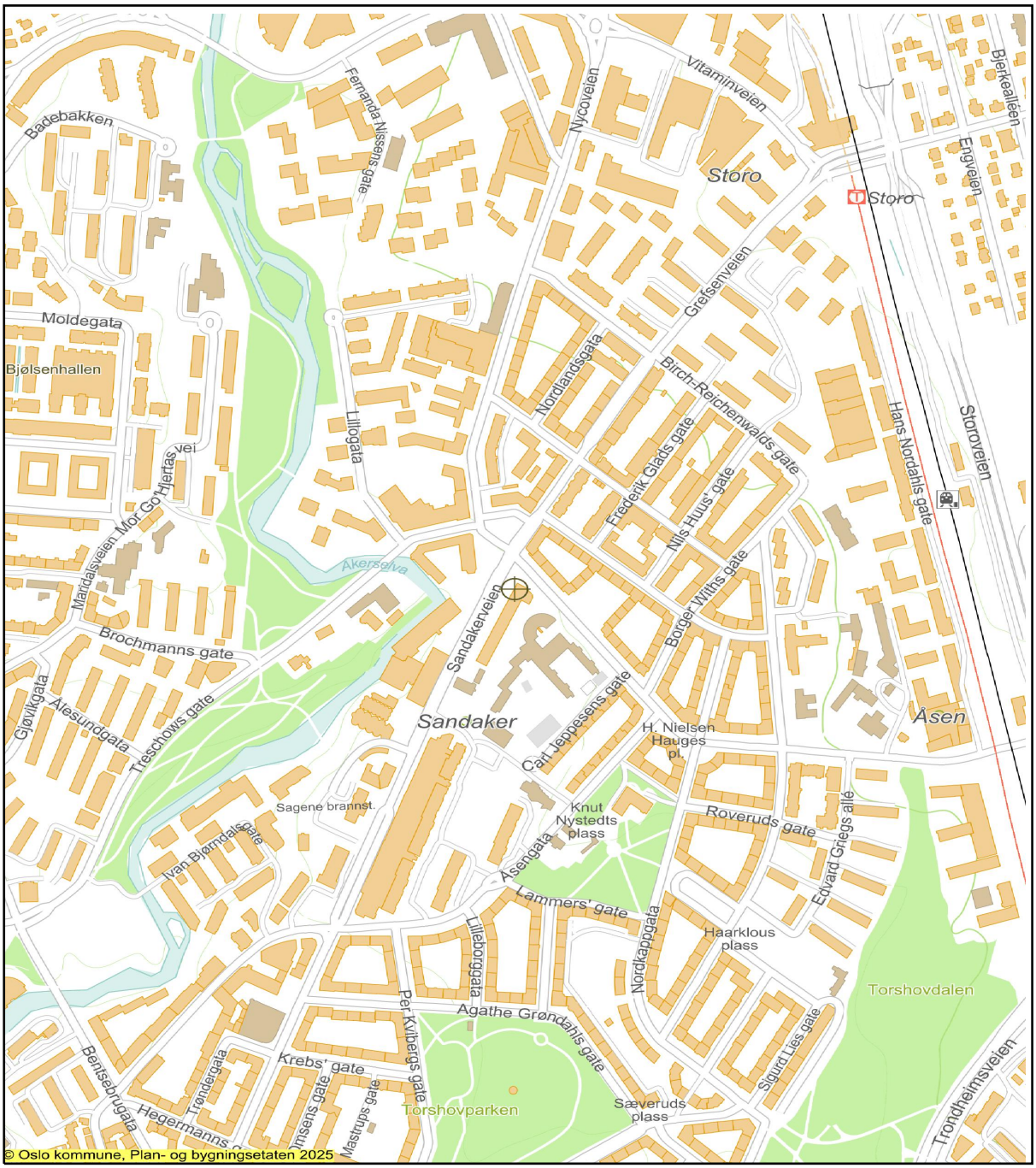
Oversiktskart

Adr.: Sandakerveien 67 A

Gnr bnr : 224 / 349

Bydel : SAGENE

Skolekrets (2020/2021): Nordpolen



Dato: 09.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Protokoll til generalforsamling 2025 for AS SANDAKERVEIEN 67

Organisasjonsnummer: 819781672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede aksjonærer som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen, boligselskapets rådgiver hos OBOS, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nathalie Marlene Bjørkli og John Atle Macdonald Sørensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonoraret fordeles som i innstillingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år. Styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité velges for ett år av gangen.

Innstilling
Styret stiller seg bak innstillingen til valg av tillitsvalgte for neste styreperiode.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nina Malani Johnsen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Malani Johnsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kandish Ramezani (33 stemmer)
Erlend Andre Svee (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kandish Ramezani
Erlend Andre Svee

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nathalie Marlene Bjørkli (33 stemmer)
Sander Lindberg Olsen (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nathalie Marlene Bjørkli
Sander Lindberg Olsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sandra Yeomans (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sandra Yeomans

Protokollen signeres av:
Møteleder navn: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Atle Macdonald Søren/s/
Protokollvitne: Nathalie Marlene Bjørklis/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Nina Malani Johnsen	2025-2027
Styremedlem	Kandish Ramezani	2025-2026
Styremedlem	Erlend Andre Svee	2025-2026
Varamedlem	Nathalie Marlene Bjørkli	2025-2026
Varamedlem	Sander Lindberg Olsen	2025-2026

598900 599000

6646200 6646100 6646000

Treschows gate
Akerselva
Sandakerveien
Grønnåsveien
Hans Nielsen Hauges gate
Carl Jeppesens gate
Thor Olsens barnehage
Nordpolen skole
Sandaker

223/39 223/36 223/56 223/10 223/11 223/20 999/576 224/158 224/153 224/345 224/348 224/349 224/370 224/51 224/174 222/185 222/239 224/347 224/367 224/368 224/388 224/112 224/111 224/110 224/179 224/109 224/59 224/108 224/58 224/107 224/57 224/106 224/55

H740_5

0 20 40 60 80 100 m

598900 599000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232686/ 86523629
Adresse: Sandakerveien 67
Gnr/Bnr: 224/349
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598900 599000

6646200 6646100 6646000

FORSLAG
VÅR REF 202212601

FORSLAG
18.12.23 - 5.2.24
VÅR REF 202249279

Byggeområde for industri
U 0,5 - 1,5
S-2255, 28.7.77
se reg.best.

Byggeområde for industri
U 0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 0,8-1,5
Se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Spesialområde - bevaring
(offentlig bygning/allmennyttig formål
(skole, barnehage, flerbrukshall))
S-4501, 17.2.10
se reg.best.

Spesialområde bevaring
(bolig/kontor/industri)
S-4504, 17.2.10

Felles underjordisk garasjeanlegg
S-1461, 17.4.68

Felles oppholds- og lekeareal
S-1461, 17.4.68

Boligbebyggelse
S-1461

Felles avkjørsel

Fellesareal
S-1855, 4.5.73

Trær som skal bevares

Friområde
S-2255,28.7.77

H190_1
S-5142, 4.3.22

H570

Nordpolen skole

Thor Olsens barnehage

Sandaker G.

Carl Jeppesens gate

Treschows gate

Akerselva

Fortau S-4537, 13.10.10

Fortau S-3363, 9.6.93

S-3363, 9.6.93

S-3363, 8.6.93

S-178GO, 6.11.42 Ø.B.IV.

Vedt. 14.5.90N2 (S-178GO)

Vedt. 11.10.45 (S-178GO)

S-4488, 16.12.09

S-3467

S-4537, 13.10.10

Kollektivfelt

Kollektivfelt S-3363

Støyskjerm

Veigrunn/fortau

Holdeplass

Byggegrense

Maks ges. k 113,0*

Maks ges. K 88,0*

Maks ges. K 91,0*

Ges. +88,0* 2-3 et.

17 et.

Gr. for beb.

Maks. 2 sl. Atrium 4 et.

Gangvei Vedt.27.1.77(S-1980,S-178GO)

Fortau S-4501, 17.2.10

Kjøreadkomst

Maks. 2 et.

Gr. for beb.

Maks gbh 8,4

Maks mønehøyde 98,7

102.0

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232686/ 86523629
Adresse: Sandakerveien 67
Gnr/Bnr: 224/349
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1340 - Industri
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel

598800 599100

6646500 6646200 6645900

H320_2 U3 Akerselva Akerselva sykehjem Mor Gohjertas vei Lillogata Birch-Reichenwalds gate Grefsenveien Grønland voksenopplæringssenter avd.Tyrili Sandakerveien Amtmann Meinichs gate Nordlandsgata Fredrik Glads gate Nils Huus' gate Treschows gate Riflegata Brochmanns gate Nordpolen skole Thor Olsens barnehage Sandaker Hans Nielsen Hauges gate Carl Jeppesens gate Ella Hvals plass Torshov kirke Knut Nystedts plass Roverud gate Nordkappgata Hans Nielsen Hauges plass Ragnas hage Kyrre Grepps gate Bretteville gate Borgen Wilhs gate Knud Graas gate Haarklous plass Lammers' gate Asengata Vogts gate Per Kvibergs gate Lilleborggata Erika Nissens gate Agathe Grøndahls gate Sagene brannstasjon Ivan Bjørndals gate Edvard Griegs alle Sigurd Lies gate

0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232686/86523629
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandakerveien 67.		63/3693

Byggherre

Den Norske Creditbank
Kongensgate 18
O s l o - 1.

Ansvarshavende

D.s.

HG/kl.
Dato
14. juli 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C 15. R. A. 4999/63. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

NVS Nofamo VVS v/Cato Bjerkan
Ringtunveien 5
1713 GRÅLUM

Dato: 27 APR. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200206412-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Østbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 67	Eiendom:	224/349/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 67 v/Nina S. Johnsen	Adresse:	Sandakerveien 67, 0477 OSLO
Søker:	NVS Nofamo VVS v/Cato Bjerkan	Adresse:	Ringtunveien 5, 1713 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Lars Arne Bø
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Optimal Vvs & Bygg AS
Ensjøveien 10
0655 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2022
PBE-D465-BEXZ	202012425 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 67F	Eiendom:	224/349/0/0
Tiltakshaver:	Sabah Elmiri	Søker:	Optimal Vvs & Bygg AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sandakerveien 67 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i branncelle for etablering av avløp, mottatt 09.03.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sabah Elmiri, Sandakerveien 67 F, 0301 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08102013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200311027-6**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sandakerveien 67 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBØGT. 1a * OSLO 5 * 66 30 40

KOPI

Oslo, den

1.mars 1985.

PMB/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidets art: Sandakerveien 67 — 81/2097

Bygningens art: Nybygg — Avsluttende synsforretning: 22.2.85

Byggherre: Tilb. og ombygging av forretnings- og kontorbygg

Byggemelder: A/S Sandakerveien 67, Sandakerveien 67, 0477 OSLO 4

Ansvarshavende: Ark. Ernst Ekra A/S, Strømsveien 65, 2010 Strømmen.

Siv.ing.Per Børsting, c/o Østlandske Ing. og Entr.forr. A/S, Gamleveien 2, 1473 SKÅRER.

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

fung.
Per M.Berglie

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

VEDTEKTER

FOR

A/S SANDAKERVEIEN 67

Sist endret i generalforsamling 09.05.2016

§ 1.

Selskapets navn er Sandakerveien 67 AS. Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sin aksje og sitt obligasjonsinnskudd.

2.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Selskapets aksjekapital utgjør kr 105.000,- fordelt på 105 aksjer a kr 1.000,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 4

En aksjonær kan overdra sin borett til ny eier i forbindelse med overdragelse av sitt obligasjonsinnskudd i eiendommen og sin aksje i selskapet. Obligasjonsinnskuddene og aksjene kan ikke skilles fra hverandre, og kan kun overdras i forbindelse mcd boretten. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

Aksjeoverdragelse til institusjoner, selskaper, stiftelser, firmaer o.l. kan styret ikke godkjenne.

§ 5

A/S Sandakerveien 67 har når som helst rett til å innløse leieboerobligasjonen i sin helhet.

§6

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør omfatter sluk med forgrening til avløpsrør.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter overflatebehandling av balkonggulv, innvendig balkongrekkverk og rist til avløp fra balkongene.

§ 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utforing av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§8

Låneopptak over kr 1 000 000,- skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

§ 9

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 - 4 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4 ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukerhustanden er aksjonærens ektefelle eller i slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller hustandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

§ 1 0

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.

2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre og revisor.

4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

§11

Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Formannen og et medlem av styret tegner og forplikter i fellesskap firmaet.

Styreformannen tjenestegjor i to år, mens styremedlemmene og varamennene tjenestegjør i ett år. Dersom styreformannen trer ut av styret må minst ett av styremedlemmene fortsette i neste periode.