Sandakerveien 74A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.9 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

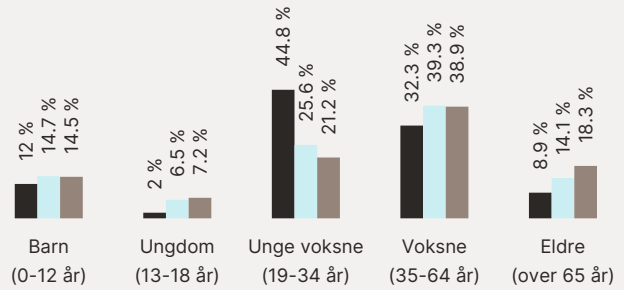
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (0-5 år) 65 barn	0 min 0 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Idun FUS barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Sandakerveien PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Storo PostNord	1 min 0.1 km

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

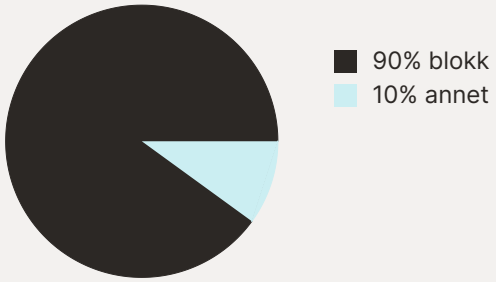
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Haarklous plass Fotball m.m	12 min 0.9 km
Fresh Fitness Storo	1 min
Sandaker Treningssenter	3 min

Boligmasse



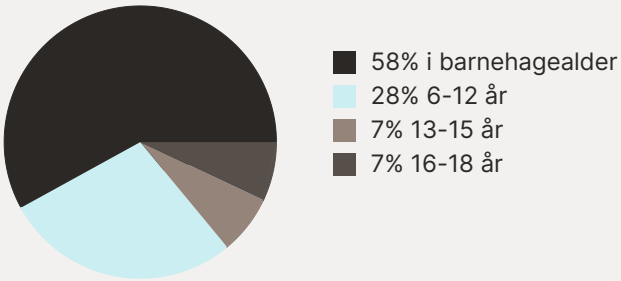
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

Sitat fra en lokalkjent

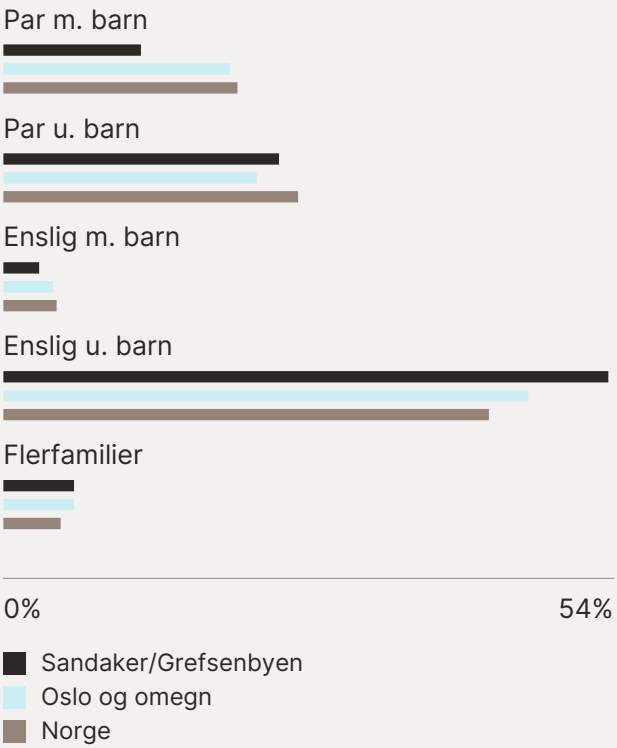
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	7 min
Apotek 1 Lillo	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



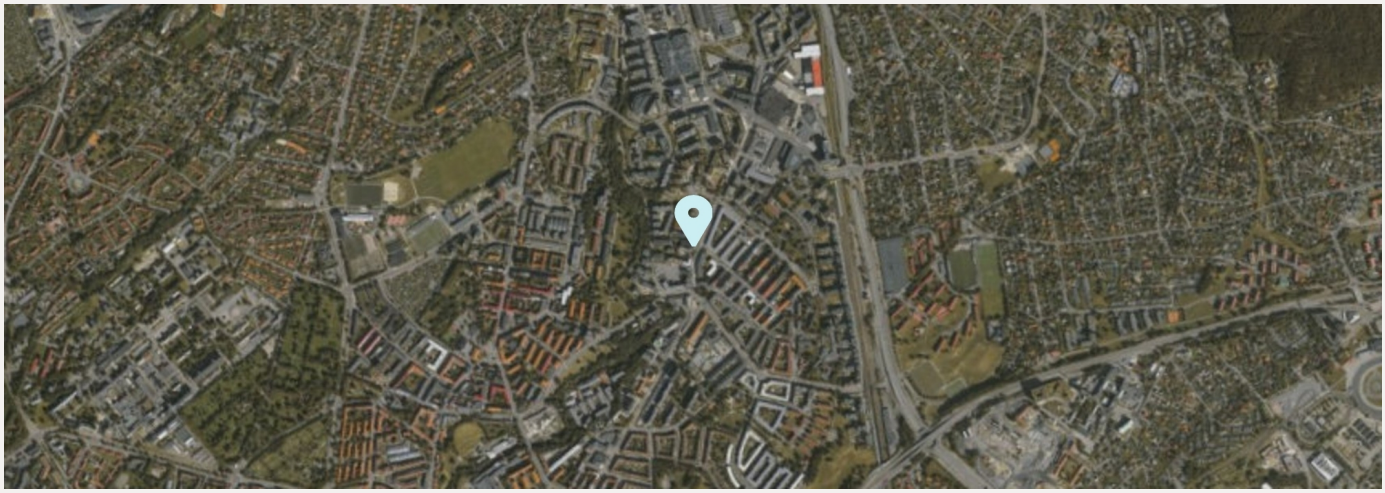
Familiesammensetning

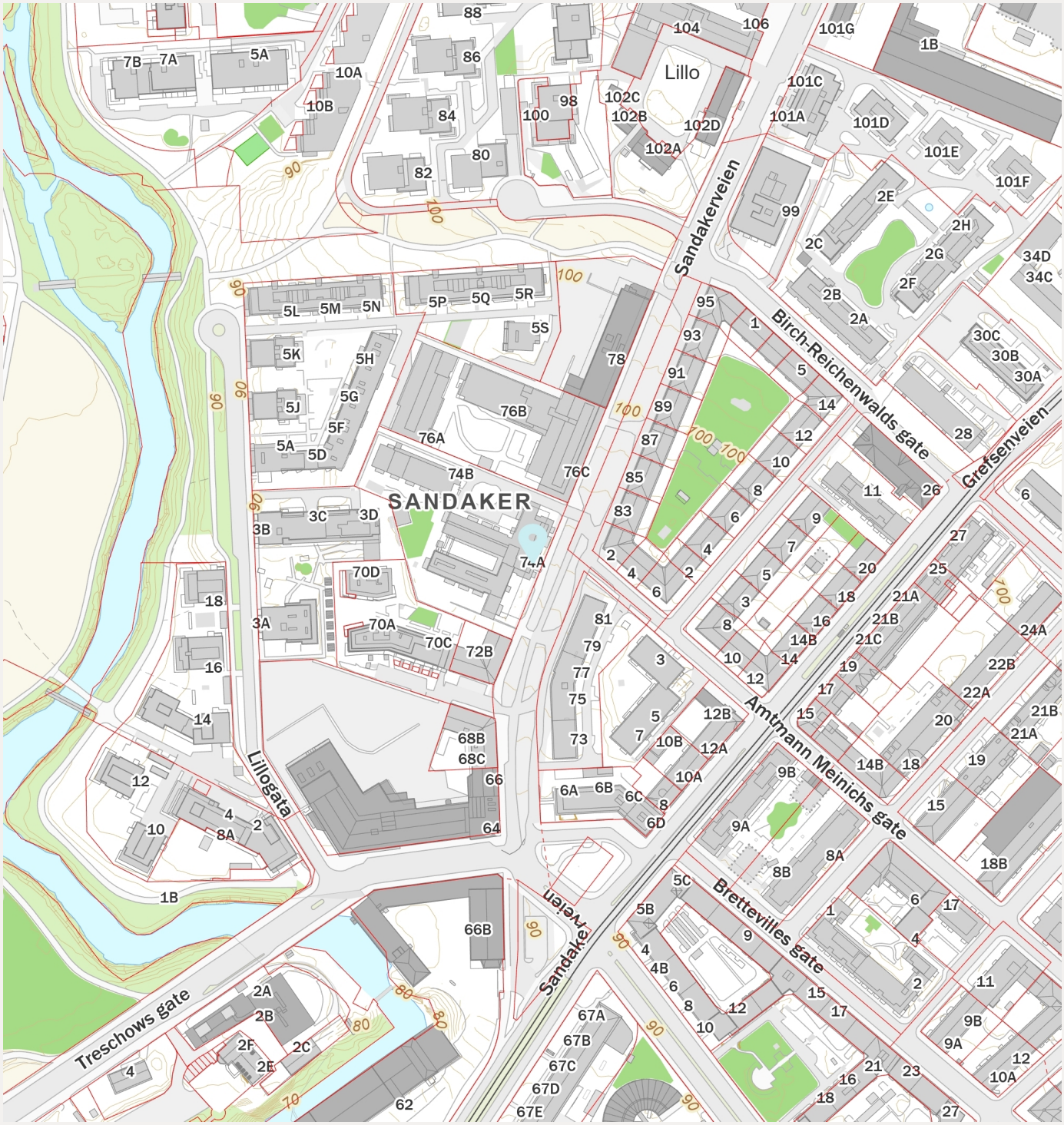


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2026





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sandakerveien 74 A
0484 OSLO
Gnr./Bnr.: 223/42
Oslo kommune

Rapportdato: 26.08.2026
Befaringsdato: 25.08.2026
Referansenummer: 15085284

Areal

Leilighet
Bruksareal: 37 m² (BRA-i: 32 m²)

Totalt bruksareal: 37 m² (BRA-i: 32 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Fredrik Ekeberg
95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

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.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.08.2026
Referansenummer	15085284
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0247
Hjemmelshaver/selger	Astrid Elise Arefjord
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	26.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 74 A
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	223/42
Seksjonsnr.	87
Tomt	Eiet tomt: 5878 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1970		2007

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Sagene, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1972, men gjort om til boligblokk i 2007/2008. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein samt fasadeplater. Tilnærmet flatt tak (ikke besiktiget). Vinduer med karmer av tre. Entrédør med dørkikkert. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
5. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Adkomst til balkong fra stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Andre rom		Innerdører	10	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	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).

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 med 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, 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)
5. Etasje	32			32	5
	Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.				Nordvestvendt balkong
Kjelleretasje		5		5	
		Bod kjelleretasje			
SUM	32	5		37	5
	Total bruksareal: 37 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldige steder fra 2.21 til 2.70 m.
Leiligheten disponerer en bod I kjelleretasje oppmålt til 5 kvm.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra ombyggingsår datert udatert.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende kontor/ administrasjonsbygg, datert 03.02.2022.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2007/2008. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

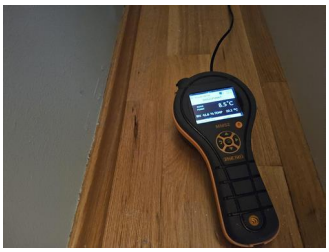
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41.6 prosent, ved 22.1 grader celsius med duggpunkt på 8.5 grader celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater gulv	Det observeres tegn til stedvis manglende flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2007/2008. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Enkelte synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Brannslange under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobberrør. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i himling over bad. Vanninntaksrør i kobber Leilighetens stoppekran er plassert på fordelerstammer over himling bad. Synlige avløpsrør i støpejern. Varmtvannsbereder på 116 L fra 2007 plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, felles anlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon på bad og kjøkken med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert svelleskader på omramming innerdører på badet. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvensen er videre forverring av forholdet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5. Etasje

TG 1	5. Etasje	I stue/kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein samt fasadeplater. Det er kun yttervegger med direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre fra 2007 med 2-lags glass. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 2007 med 2-lags glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1. 05 meter. Gulvoverflater er belagt med systemgulv av trevirke. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Systemgulvet av trevirke viser tegn til slitasje og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget generelt. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres stikkontakte på soverom som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er berøringsfare. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

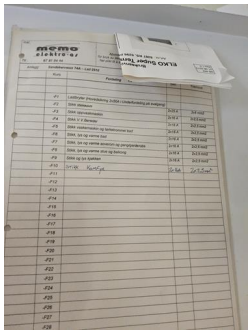
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for anlegget generelt og det er registrert løs stikkontakt. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Sandakerveien 74 A, 0484 OSLO

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandakerveien 74 A	Sandakerveien 74 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

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.

Hele perioden

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 eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Arefjord, Astrid Elise

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

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedring i regi av sameiet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moderne byggfornyelse AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

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

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37263159

Egenerklæringsskjema

Name

Astrid Elise Arefjord

Date

2026-08-20

Identification

Astrid Elise Arefjord

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sandakerveien 74A, 0484 OSLO	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336243**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80752776**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **87**	Bruksenhetsnummer **H0510**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **164,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 250 kWh**



Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Detaljering

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

Sandakerveien 74A, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

&Partners Sagene
E-post: anette.borvik@partners.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Sandakerveien 74**

Megleropplysninger 24.08.2026
Vi viser til forespørsel av 24.08.26

Boligselskap:	Sameiet Sandakerveien 74
Organisasjonsnr:	992 763 957
Gnr./bnr:	223 / 42
Eier(e):	Astrid Elise Arefjord
Seksjons-/andelsnr:	87
Adresse:	Sandakerveien 74A, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sandakerveien74/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.79.97439
Nominell rente (flyt):	6,95 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 29 302 142
Andel av saldo	kr 133 914
IN-ordning:	Ja

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.398,- pr. md.
Bredbånd	kr 320,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.060,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.778,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 387	kr 135 947

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Sandakerveien 74
2. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Sandakerveien 74

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 02.06.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Barnehagen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

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

Revisor

Navn: LARS HARALD BRINCHMANN

Sameiet

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

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

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 79027338

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

- Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets årsrapport for 2025

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

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Sandakerveien 74

Orgnr: 992 763 957

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2025

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

Balanse 2025

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 9 - RENHOLD

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

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - UDEKKET TAP

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

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Anne Kjersti Grande stiller til valg som varamedlem for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Sandakerveien 74

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

1. Konstituering

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Tatt til orientering.

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av varamedlemmer

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Aleksander Nessa

Protokollvitne:

Fredrik Magnussen Hanserud

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

03-06-2026 07:13:17 UTC

Undertegner

Dato

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

Aleksander Nessa
aleksander@solibo.no

Leveransekanal: E-post

FREDRIK MAGNUSSEN HANSERUD Norge

Signert med Norsk BankID

10-06-2026 22:07:19 UTC

Undertegner

Dato

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

Fredrik Magnussen Hanserud
fredrik.hanserud@gmail.com

Leveransekanal: E-post

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro og orden

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

§ 3 Innbruddssikkerhet

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

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Grilling

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

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

§ 8 Lekeplasser

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

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

§ 9 Parkering og bruk av garasjeplass

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

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

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

§ 10 Balkonger, blomsterkasser, solskjerming

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

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

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

Vedr. rensing av sluk, se paragraf 4.

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

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

§1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 74.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Snr. 1 er næringsseksjon som skal brukes til barnehage. Barnehagen har tinglyst rett til bruk av utearealet som er opparbeidet til lekearealer for barnehagen i barnehagens åpningstid. Bruksretten til utearealet gjelder i 50 år eller til barnehagedriften opphører, dersom dette skjer tidligere. Utenfor barnehagens åpningstid har seksjonseierne rett til bruk av utearealet som del av felles uteoppholdsareal. Snr. 134 utgjør en næringsseksjon bestående av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Øvrige seksjoner er boligseksjoner. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter boder, samt eventuelle parkeringsplasser og private uteplasser. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker seksjonseierandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse og evnt hems). For hver parkeringsplass den enkelte seksjon eier, er det beregnet 4m2 BRA som er lagt til eierbrøken ut over bruksenhetens bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det amme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

Tilstandsrapport med vedlikeholdsplan

Sameiet Sandakerveien 74

SOLIBO

Innholdsfortegnelse

Om rapporten 2

Generelt om vedlikehold 4

Definisjoner av tilstandsgrader 5

Tilstandsvurdering 6

Vedlikeholdsplan 39

Om rapporten

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

SOLIBO

Generelt om sameiet

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

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

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

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

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

Oppgraderinger som er utført:

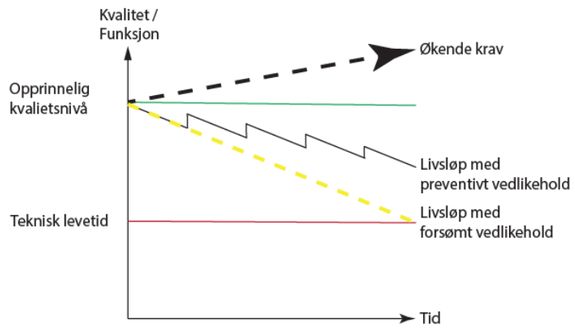
Serviceavtaler:
- Hovedettersyn av lekeplass hver 18. måned.
- Serviceavtele på leddheiseport.
- Vaktmestertjenester på fellesarealer og felles tekniske anlegg.
- Porttelefon.
- Vedlikeholdssystem på heis.

Generelt om vedlikehold

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

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

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



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

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

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

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

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

Avgrensninger

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

SOLIBO

Definisjoner av tilstandsgrader

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

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

Tilstandsvurdering

10 Tomt

Beskrivelse av bygningsdel

10 - Tomt

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

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

Tomtegrenser



SOLIBO

20 - Bygning

Beskrivelse av bygningsdel

20 - Bygning generelt

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





21 - Grunn og fundamenter

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

Beskrivelse av bygningsdel

212 - Byggrop TG2

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

213 - Grunnforsterkning TG2

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

216 - Dirkete fundamentering TG2

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

217 - Drenering TG2

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





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

22 - Bærende konstruksjoner

Tiltak: Ingen

Beskrivelse av bygningsdel

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

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

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

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

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

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

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



SOLIBO

23 - Yttervegger

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

Beskrivelse av bygningsdel

231 - Bærende yttervegger TG2

Bærende konstruksjoner av betong- og stål.

232 - Ikke-bærende yttervegger TG1

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

234 - Vinduer, dører, foldevegger TG2

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

235 - Utvendlig kledning og overflater TG2

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

236 - Innvedig overflater TG1

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

239 - Andre deler av ytterveggen TG2

Leddet garasjeport av metall automatsik åpne- og lukke system.









SOLIBO

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

24 - Innervegger

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

Beskrivelse av bygningsdel

241 - Bærende innervegger TG1

Bærende innervegger i malt betong.

242 - Ikke-bærende innervegger TG1

Ikke-bærende vegger i malt betong.

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

2441 - Vinduer innvendig TG1

Vinduer innvendig med karm, foring og belisting av tre.

2442 - Dører innvendig TG2

Dører innvendig til leiligheter med karm, foring og belisting av tre.

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

2444 - Låser og beslag, innvendig TG2

Dørhengsler, låser og beslag er utført i metall.







SOLIBO

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

25 - Dekker

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

Beskrivelse av bygningsdel

252 - Gulv på grunn / Bunnplate — TG2

Støpt gulv på grunn i kjeller.

255 - Gulvoverflater — TG1

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

256 - Faste himlinger og overflatebehandling — TG1

Himling har overflater av malt betong.





SOLIBO

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

26 - Yttertak

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

Beskrivelse av bygningsdel

261 - Primærkonstruksjon for yttertak — TG1

Yttertaket er oppført med flatt betondekke.

262 - Taktekking — TG2

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

263 - Glasstak, overlys, takluker, røykluker — TG2

Overlys i trappoppgang 74 A.

266 - Himlinger og innvendige overflater — TG1

Himlinger i malt betong.









SOLIBO

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

27 - Fast innventar

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

274 - Innredning og garnityr for våtrom

Det er sanitærinstallasjoner i kjeller som tilhøre tilfluksrom





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

28 - Trapper, balkonger m.m.

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

Beskrivelse av bygningsdel

281 - Innvendige trapper — TG2

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

282 - Utvendige trapper — TG1

Utvendig trapp i metall.

284 - Balkonger og verandaer — TG2

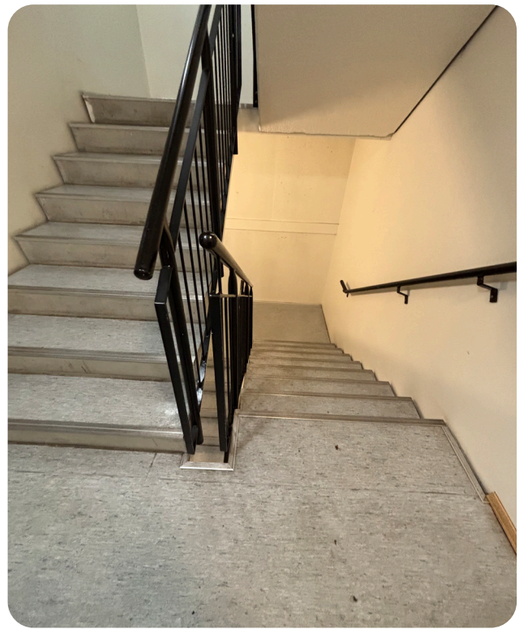
Balkonger i metallkonstruksjon.

287 - Andre rekkverk, håndlister og fendere — TG1

Rekkverk på svalgang i metall.

289 - Andre trapper, balkonger m. m.

Altan/takterrasse med takfolie kledd med terrassebord.









SOLIBO

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

29 - Andre bygningsmessige deler

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

Beskrivelse av bygningsdel

291 - Hull, tettinger **TG3**

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

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

31 - Sanitær

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

Beskrivelse av bygningsdel

311 - Bunnledninger for sanitærinstallasjoner under gulv

3111 - Bunnledning for spillvann **TG2**

Bunnledning av støpejern.

3112 - Bunnledning for overvann **TG2**

Bunnledning av støpejern.

3113 - Bunnledning for bruksvann **TG2**

Bunnledning av støpejern.

312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

3121 - Ledningsnett for spillvann **TG1**

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

3122 - Ledningsnett for overvann **TG1**

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

3123 - Ledningsnett for forbruksvann **TG1**

Ledningsnett i kobber og PEX-rør (plast).

314 - Armaturer for sanitærinstallasjoner

3143 - Armatur for forbruksvann **TG2**

Tilbakeslagsventil, stengeventiler, reduksjonsventil og vannmåler.

315 - Utstyr for sanitærinstallasjon

3153 - Utstyr for forbruksvann **TGIU**

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





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

32 - Varme

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

322 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner

3222 - Ledningsnett for varmeinstallasjoner høytemperert vann TG1

Ledningsnett i kobber og stålrør.

3242 - Armaturer for varmeinstallasjoner med høytemperert vann TG2

Bygningsdelen er vurdert under punkt 3143 - Armatur for forbruksvann.

326 - Isolasjon av varmeinstallasjoner

3262 - Isolasjon for varmeinstallasjoner med høytemperert vann TG1

Rør er isolert med cellegummi og mineralull/steinull.



33 - Brannslukking

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

Beskrivelse av bygningsdel

331 - Installasjon for manuell brannslokking med vann

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

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

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

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

332 - Installasjon for brannslokking med sprinkler

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

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

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

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





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

36 - Luftbehandling

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

362 - Kanalnett for luftbehandling

3621 - Kanalnett for balansert ventilasjon TG1

Kanalnett av metall er koblet på balanert ventilasjonsanlegg.

364 - Utstyr for luftbehandling

3641 - Utstyr for luftfordeling for balansert ventilasjon TG1

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

365 - Utstyr for luftbehandling TG2

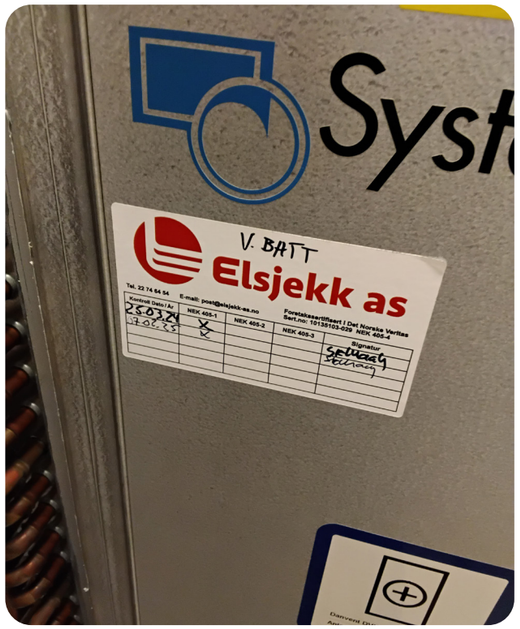
Ventilasjonsaggregater for balansert ventilasjonsanlegg.

3661 - Isolasjon av installasjoner for balansert ventilasjon TG1

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







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

41 - Basisinstallasjoner for elkraft

Tiltak: 0 | Estimert kostnad: 0 kr

Beskrivelse av bygningsdel

411 - Kabelføring for elkraftinstallasjoner

4111 - Kabelstiger, kabelkanaler, kabelbrett TG1

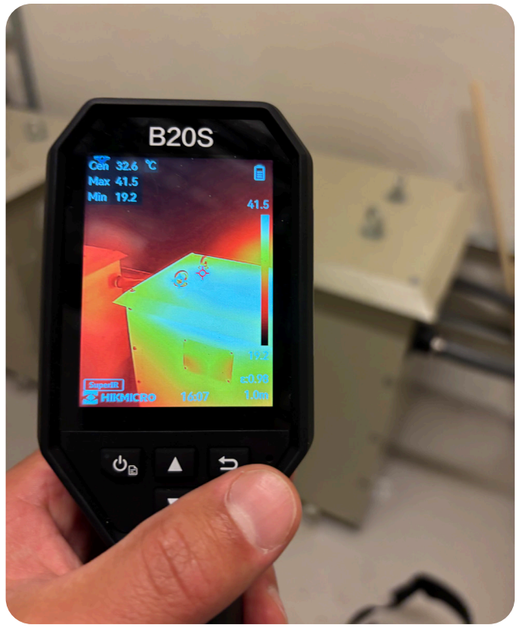
Kabelstiger til føring av kabler i hver etasje og netting på svalganger.

419 - Andre basisinstallasjoner for elkraft TG1

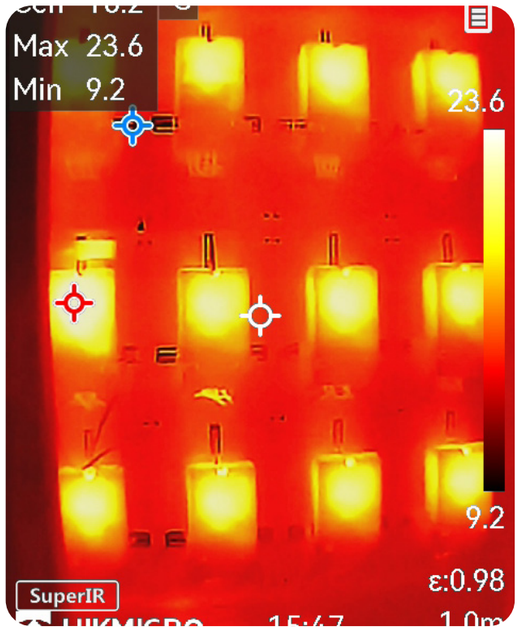
Dette er en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det vil kun bli bermerkt synelige mangler eller feil. For en undersøkelser på Nivå 2 må det gjøres ytterligere undersøkelser av en sertifisert fagperson på det gjeldende området.

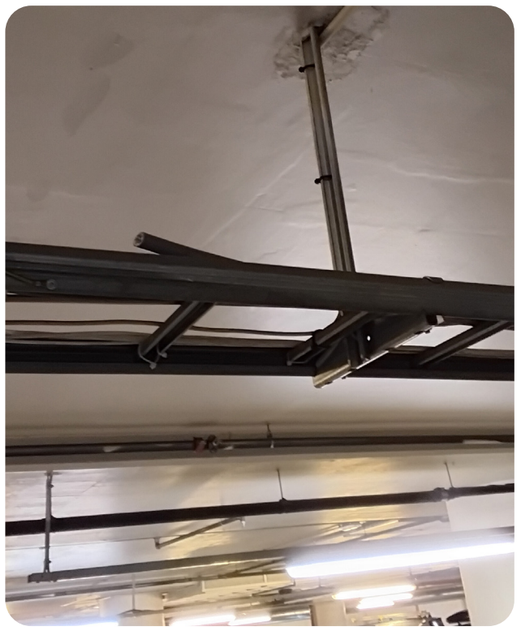
Det er foretatt bilde med termografikamera for å se etter unormal varmegang i skap eller frittstående komponenter. Det er observert varmegang ved stikkprøver.

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









SOLIBO

62 - Person og varetransport

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

Beskrivelse av bygningsdel

621 - Heiser **TG2**

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

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









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

72 - Utendørs konstruksjoner

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

Beskrivelse av bygningsdel

721 - Utendørs støttemurer og andre murer TG2

Utendørs støttemur i betong.

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

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

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

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

725 - Utendørs gjerder, porter og bommer

7251 - Utendørs gjerder TG2

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

7252 - Utendørs porter TG1

Port i nettinggjerdet for gjennomgang til barnehage.

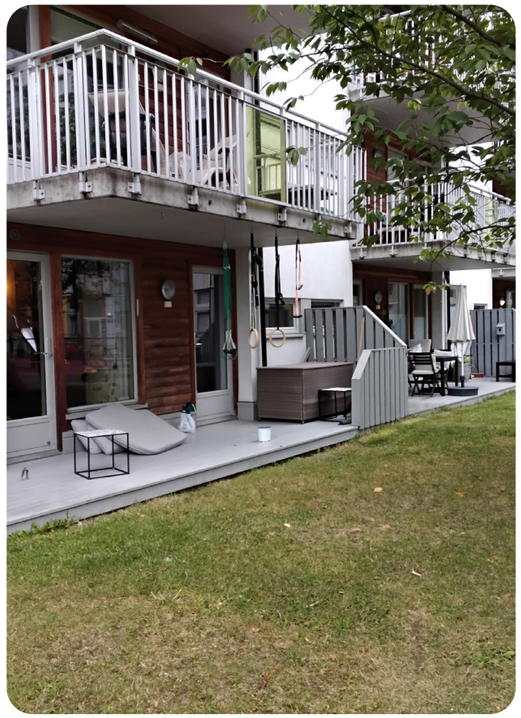
7253 - Utendørs bommer TG2

Kjørebom på sør siden av bygget i metall.

7254 - Utendørs rondeller (rundkjøring) TG1

Rondell med beplanting omgitt av kantstein i betong.







SOLIBO

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

76 - Veier og plasser

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

Beskrivelse av bygningsdel

761 - Veier - Omfatter kjøreveier, sykkel- og gangveier, lys-løyper, stier, baner m.m — TG1

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

771 - Utendørs grøntanlegg — TG1

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

772 - Utendørs beplanting — TG2

Beplanting av busker og trær i rundell.

773 - Utendørs utstyr — TG2

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

79 - Andre utendørs anlegg — TG2

Kanstein er utkraget fra bygget med rullestein.



SOLIBO

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

Vedlikeholdsplan

SOLIBO

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

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

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

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMFARER ARKITEKTER AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.02.2022
Jørn-Olav Ask	200613054 - 197 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 74A	Eiendom:	223/42/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sandakerveien 74, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS	Søker:	ROMFARER ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

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

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

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

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

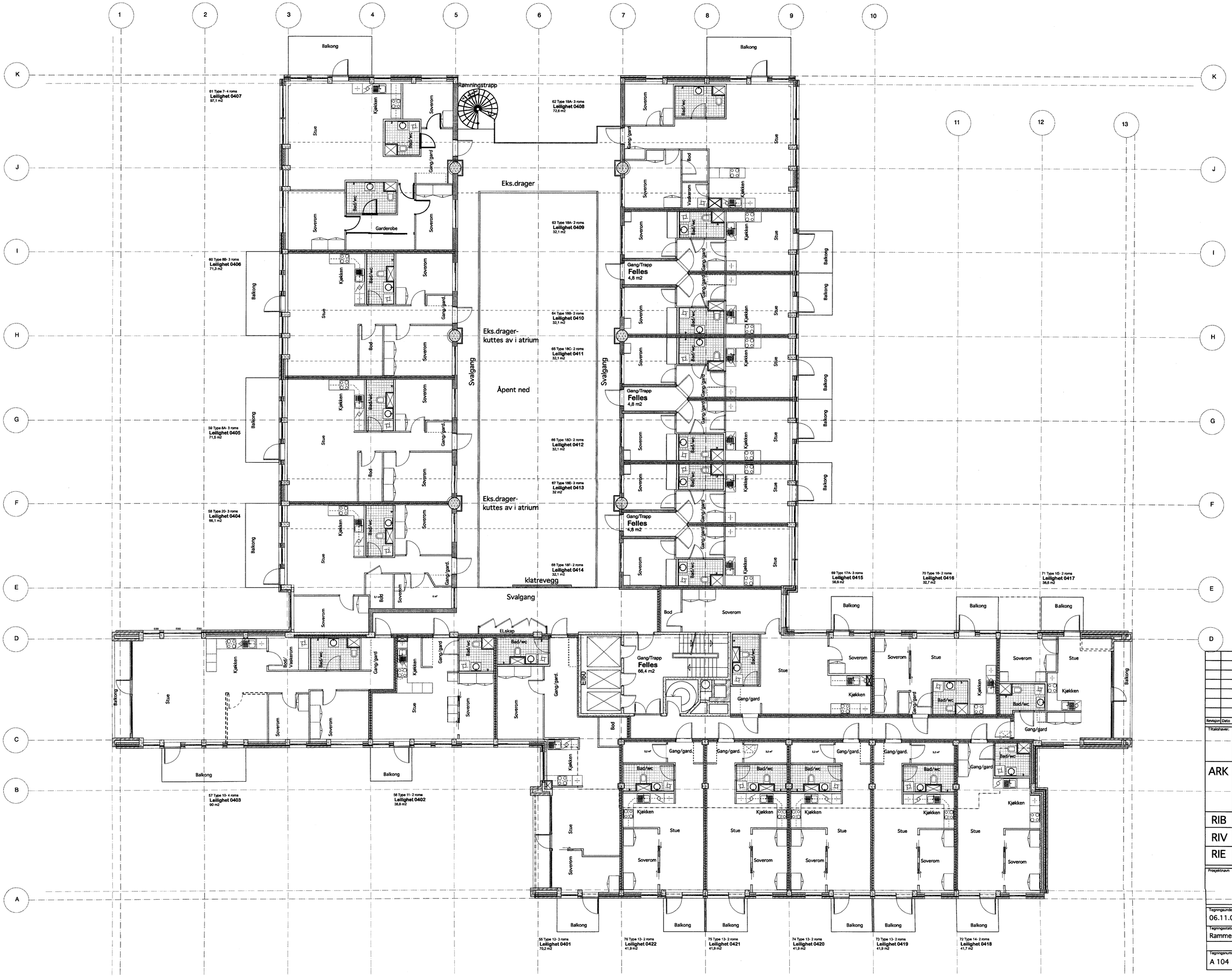
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Sluttrapport for avfallshåndtering er ferdigbehandlet. Se eget brev datert 23.12.2021. Vi velger å ikke følge opp saken videre, da saken behandles etter gammelt regelverk og det er lite hensiktsmessig å følge opp avvik med sanksjoner.

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Sameiet Sandakerveien 74, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
ROMFARER ARKITEKTER AS, St. Olavs gate 24, 0166 OSLO



Vedlegg E-32

22 leiligheter

Revisjon	Dato	Beskrivelse av endringer	Sign.	Kontr.

Tiltakshaver:

P.nr: 4178

OKK

Ole K Karsten Entreprenør AS
postboks 63, Grefsen
0409 Oslo
tlf 21609800
faks 21609801

ARK

P.nr: 1181

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Trillegata 33, Postboks 2182 Tøyenbru, 0608 Oslo/Norge
Tlf : 32215290 - Faks: 32215291

RIB P.nr: Proplan
Kirkegt. 5, 0153 Oslo - tlf 23356560 - faks 23356570

RIV P.nr: SWECO GRØNER
Sandakerveien 74, 0408 Oslo - tlf 23393132 - faks 23393101

RIE P.nr: MEMO ELEKTRO
Boks 339 1471 Lørenskog

Prosjektnavn

STUDIO 74

Sandakerveien 74 gnr 223 bnr42

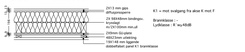
Tegningsunderlag fra arkitekt	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
06.11.06	AP		A1=1:100 A3=1:200

Tegningsstatus
Rammesøknad

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Revisjon
A 104	plan 4.etasje	

SKJEMA YTTERVEGGER

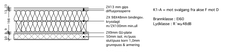
K1 :



K1 = mot svalgang fra akse K mot F

Brannklasse: –
Lydklasse: 'B' iso.48dB

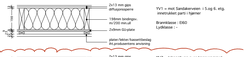
K1-A :



K1-A = mot svalgang fra akse F mot D

Brannklasse: EI60
Lydklasse: 'B' iso.48dB

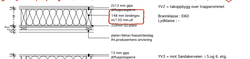
YV1 :



YV1 = mot Sandakerveien: I.Sug B, etg. innetrukket parti i hjørner

Brannklasse: EI60
Lydklasse: –

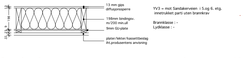
YV2 :



YV2 = takoppbygg over trappeoverbygg

Brannklasse: EI60
Lydklasse: –

YV3 :

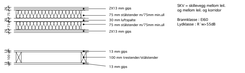


YV3 = mot Sandakerveien: I.Sug B, etg. innetrukket parti utsn brannkas –

Brannklasse: –
Lydklasse: –

SKJEMA INNERVEGGER

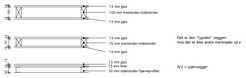
SKV :



SKV = skillevegg mellom lell. og mellom lell. og kanaler

Brannklasse: EI60
Lydklasse: 'B' iso.51dB

IV1 :

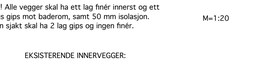


IV2 :



Det er den "tyskbe" veggen hvis det er ikke andre merknader sli v

IV3 :



IV3 = sjakkvegger

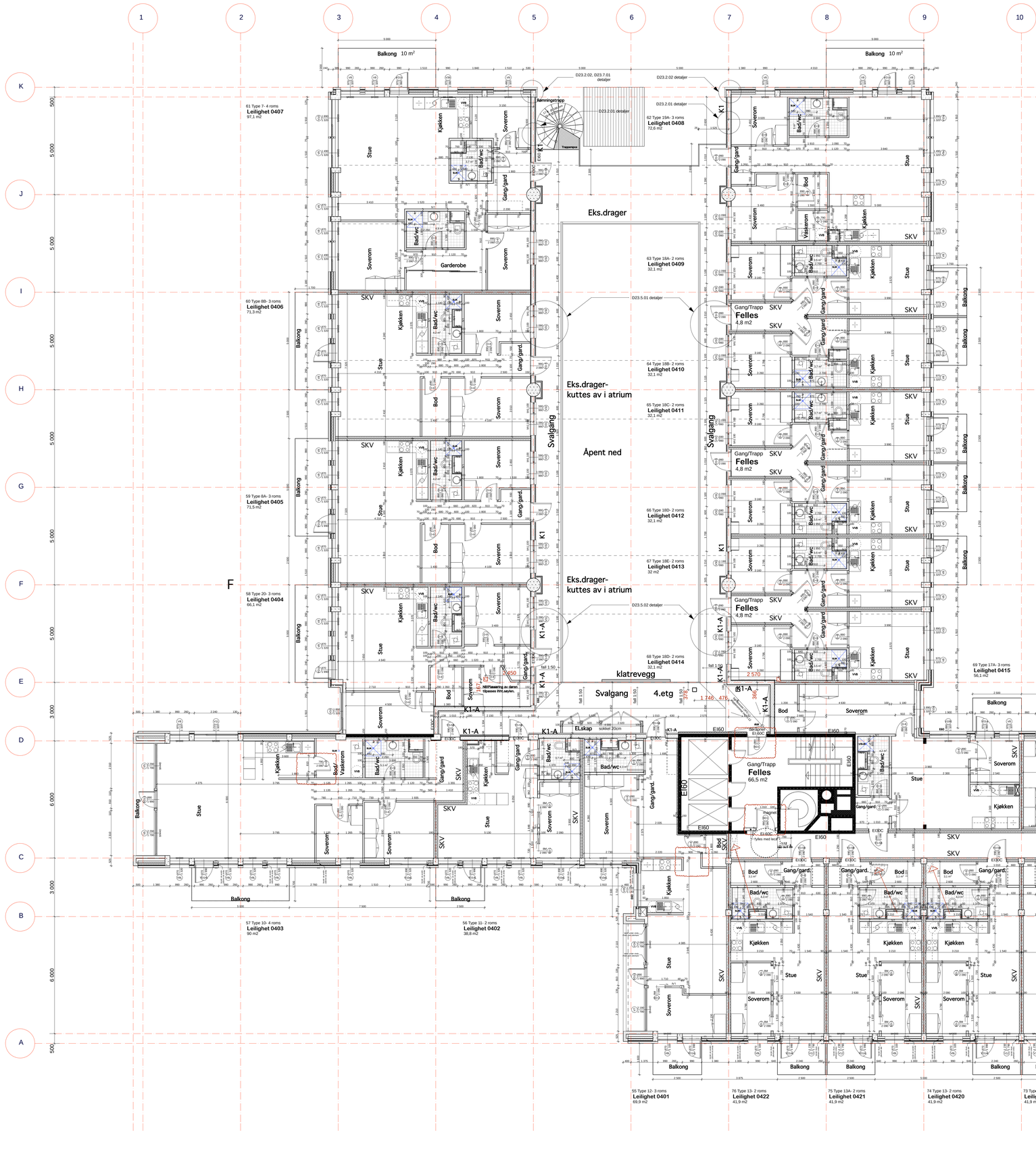
IV4 :

IV4 = sjakkvegger med pålengt WC

N8! Alle vegger skal ha ett lag finér innerst og ett lags gips mot baderom, samt 50 mm isolasjon. Kun sjakt skal ha 2 lag gips og ingen finér.

M=1:20

EKSISTERENDE INNERVEGGER:



SOM BYGGET

22 leiligheter

Revisjon	Dato	Beskrivelse av endringer	Sign.	Kontr.
P	18.04.08	Som bygget.	AP	ES
O	12.09.07	Justering dører EL-skap.	AP	ES
N	05.09.07	Dør til rømningstrapp utgår, flytting SD1	AP	ES
M	23.08.07	Innregning ventiler mot Sandakervn.	AP	ES
L	03.08.07	Endring høyde alle balkonderer, V 29.	AP	ES
K	04.07.07	Endring dører, YV1, YV2, justering sokkel Elskap.	AP	ES
J	29.06.07	Endring V9 til V6, utveksling, ELskap.	AP	ES
I	20.06.07	Endring innerdører.	AP	ES
H	18.06.07	Justering innerdører.	AP	ES
G	29.05.07	Innregning av sluk, div.	AP	AP
F	09.05.07	Div.målsetting, EL-skap, detaljhenvisning.	AP	AP
E	11.04.07	Leca vegg til trapperommet.	AP	AP
D	03.04.07	Endring samtlige sjaktvegger, utlöninger, søyler, flytting trappehusvegg, samtlige balkonger.	AP	AP
C	27.03.07	Justering Elskap/sjakter, vinduer, kjøkken, balkonger.	AP	AP
B	08.03.07	Utvekslingsløsyle i akse C-D/9, brannder til trapperom sjaktvending dør/vindu akse F.G/9	AP	AP
A	23.02.07	Sjakter, div.	AP	AP

Tiltakshaver:	Prosj.nr:4178	Ole K Karslen Entreprenør AS Sagveien 17, P.B. 4540, Nydalen 0404 OSLO tlf 21609800 faks 21 60 98 01
ARK	Prosj.nr: 1181	Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL Tollbugt. 49, 3044 DRAMMEN Tlf : 32215290 - Faks: 32215291
RIB	Prosj.nr:	Proplan Kirkegt 5, 0153 Oslo - tlf 23356560 - faks 23356570
VENT	Prosj.nr:	GJERS AS Arnstein Arnebergs vei 31, 1366 Lysaker - tlf 99515555 - faks 67127660
RØR	Prosj.nr:	AKVA VVA AS Fusdal Terasse 3, 1387 Asker - tlf 66765197 - faks 66765191
RIE	Prosj.nr:	MEMO ELEKTRO AS Boks 319 1471 Lørenskog - tlf 67919444 - faks 67919445

Prosjektnavn

STUDIO 74

Sandakerveien 74 gnr 223 bnr42

Tegningsunderlag fra arkitekt	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
01.12.06	AP		A1=1:100 A3=1:200

Tegningsstatus: 6.2 - Arbeidstegning

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Revisjon
A 104	plan 4.etasje	P

A0 M=1:75

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Ringgata 4E
0577 OSLO

Dato: 18.05.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201600183-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Adresse: SANDAKERVEIEN 74A **Eiendom:** 223/42/0/0
Søker: SIVILARKITEKT TONE LIEN, Ringgata 4E, 0577 OSLO
Saken gjelder:

Ferdigattest - Sandakerveien 74 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 11.05.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201600183			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		03.11.2015	1/14
Hel takplan			1/15
Hele fasade øst			1/16
Hele fasade syd			1/17
Hele fasade nord			1/18
Del av plan 5 og takplan	A-102	02.11.2015	1/19
Del av fasade sør og nord	A-301	02.11.2015	1/20
Del av fasade øst	A-302	02.11.2015	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
INGER ANDERSEN, SANDAKERVEIEN 74 A, 0484 OSLO, ingeranders1@outlook.com

598800 598900 599000

6646500 6646400 6646300

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: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

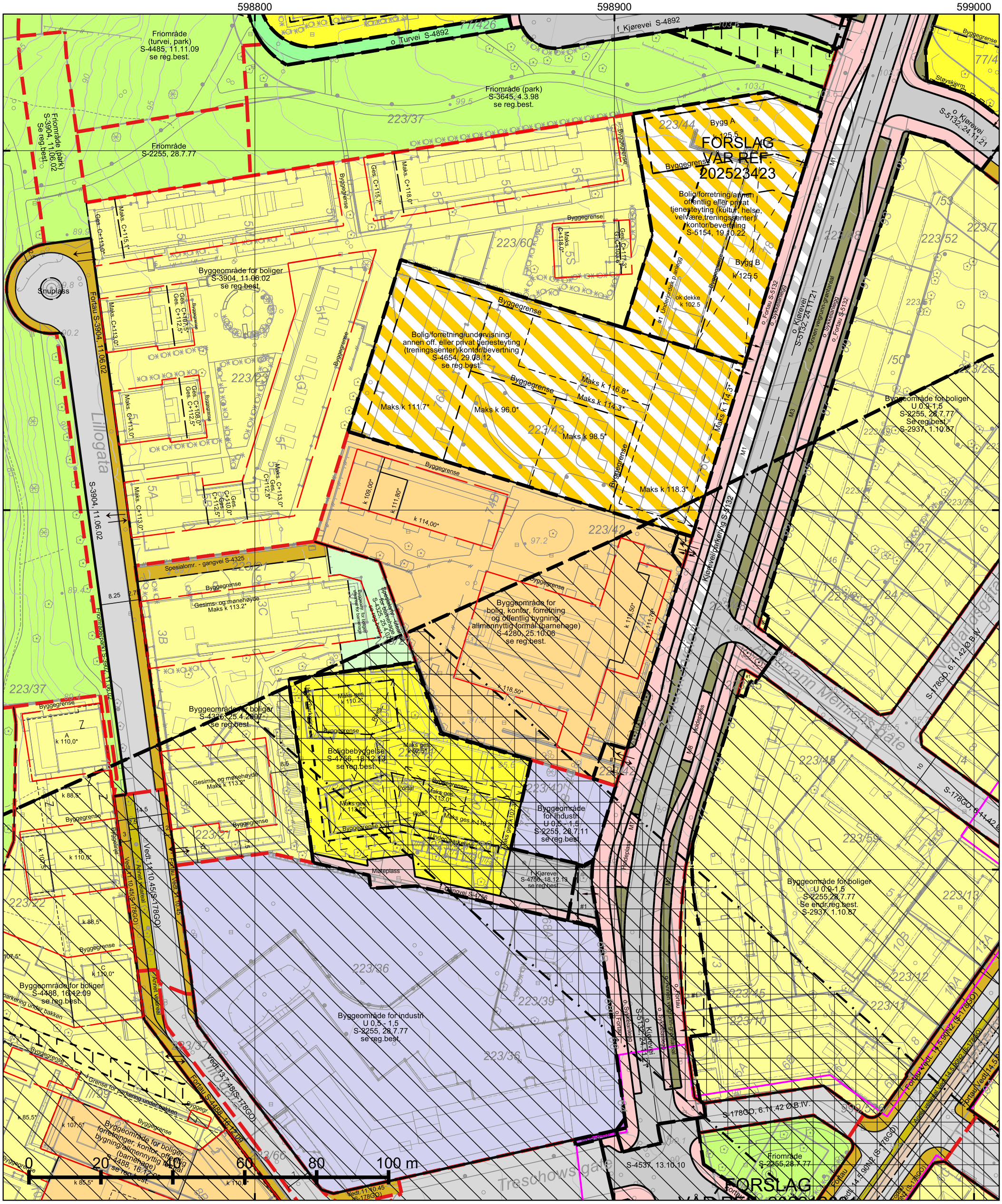
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161643/ 86537986
Adresse: Sandakerveien 74
Gnr/Bnr: 223/42
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



598800 598900 599000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161643/ 86537986
Adresse: Sandakerveien 74
Gnr/Bnr: 223/42
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)

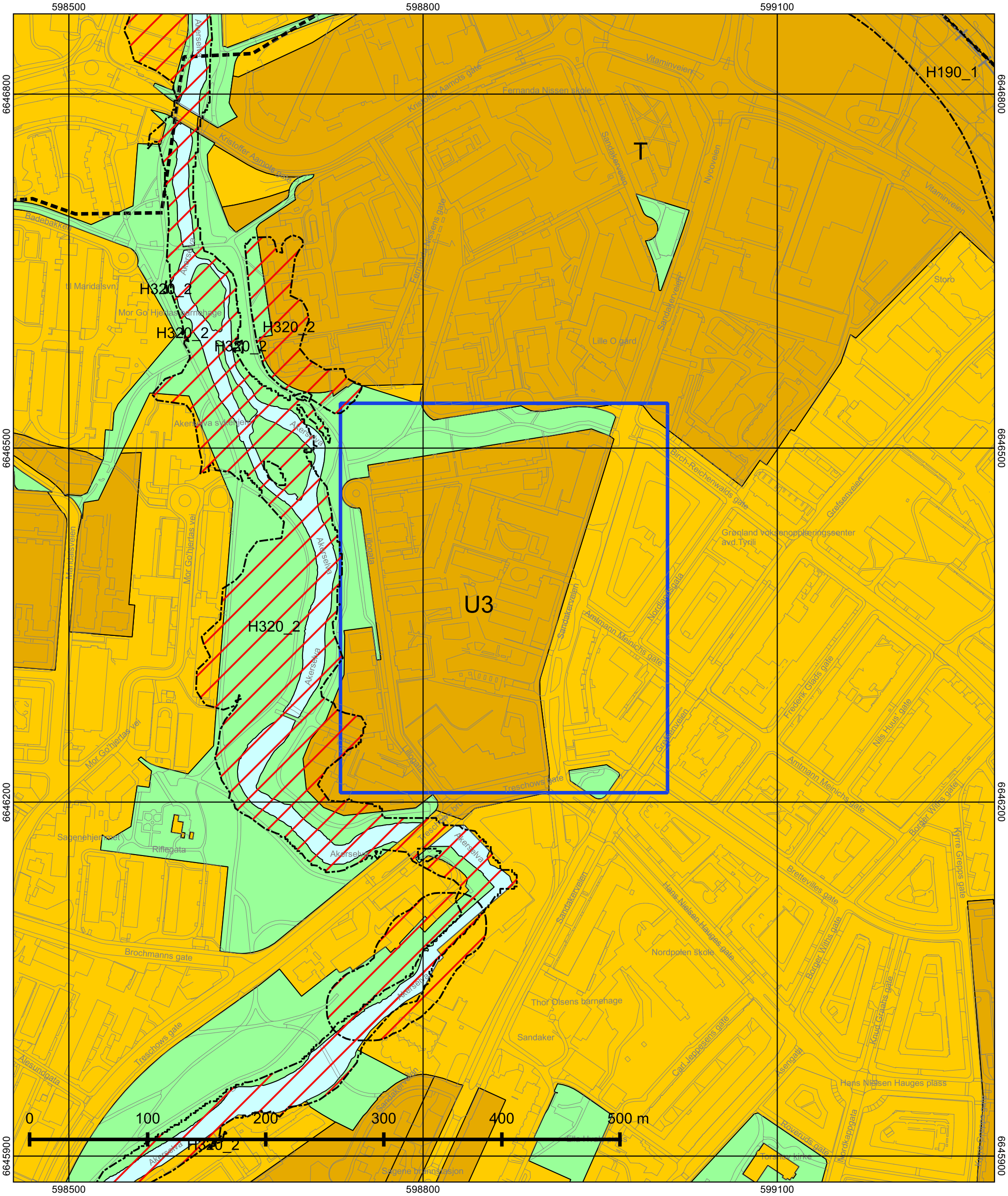
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161643/86537986
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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537986
Deres ref: 9404574

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 223, BNR. 42.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 223, bnr. 42.

GNR. 223 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

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

5879 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

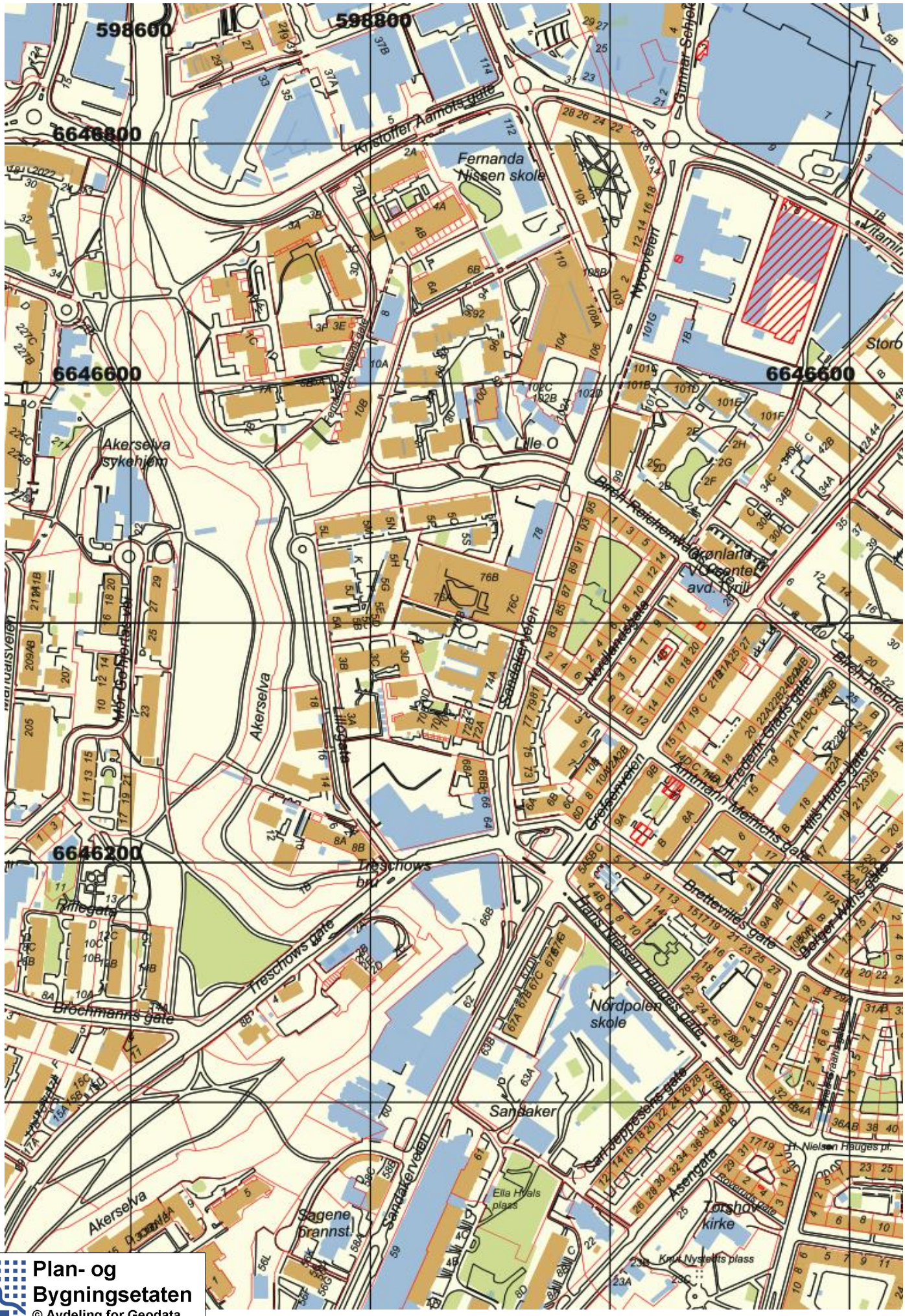
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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.