



Sandakerveien 88

— Velkommen til

Sandakerveien 88



Lillo gård / Nydalen

Lekker 4-roms hjørneleilighet fra 2020 med balkong på 22 kvm-
Vannbåren gulvvarme - To bad- Garasje plass m/el-billader

Prisantydning	10 990 000,-
Omkostninger	276 100,-
Totalpris	11 266 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 076,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no
Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sandakerveien 88!
- Svært lekker 4-roms hjørneleilighet fra 2020 med en romslig solrik, nordvestvendt hjørnebalkong på ca. 22 kvm. Her kan du nyte hyggelig selskap og flotte omgivelser. Medfølgende garasje plass med elbillader i oppvarmet anlegg med heis direkte til etasjen.
- Høydepunkter:
 - Nordvestvendt hjørnebalkong på ca. 22 kvm, perfekt for utemøbler, grill og beplantning
 - Lave felleskostnader med "alt" inkludert!
 - Vannbåren gulvvarme i alle rom!
 - Tre gode soverom, alle vendt mot rolige omgivelser
 - Moderne kjøkken og luftig hjørnestue med plass til både sofa- og spisegruppe
 - To lekke, flislagte baderom
 - To boder i kjeller på tilsammen 8 kvm
- Flytt rett inn i en moderne leilighet i rolige omgivelser med kort vei til T-bane, grøntområder og alt av hverdagsfasiliteter

Arealer og innhold

BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	22 kvm

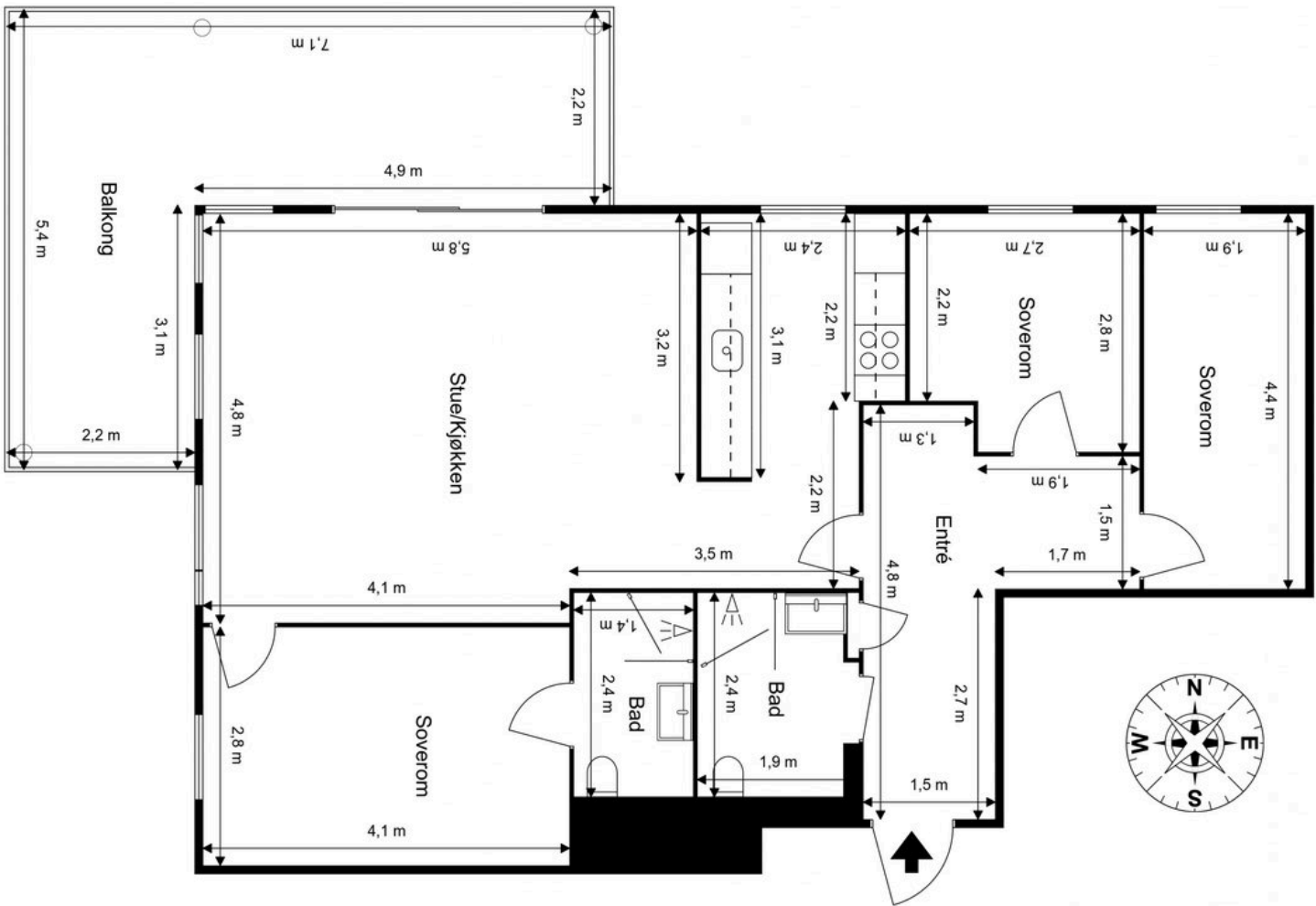
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 22 kvm. hjørnebalkong som verner mot vest og nord

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Sandakerveien 88

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målninger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























Sandakerveien 88

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 550 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)	3 min 🚶
521 elever, 25 klasser	0.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
655 elever, 36 klasser	0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
450 elever, 22 klasser	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
392 elever, 30 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	13 min 🚶
104 elever, 8 klasser	1.2 km
Nydalen videregående skole	13 min 🚶
960 elever	1.1 km
Foss videregående skole	8 min 🚗
600 elever, 20 klasser	2.7 km

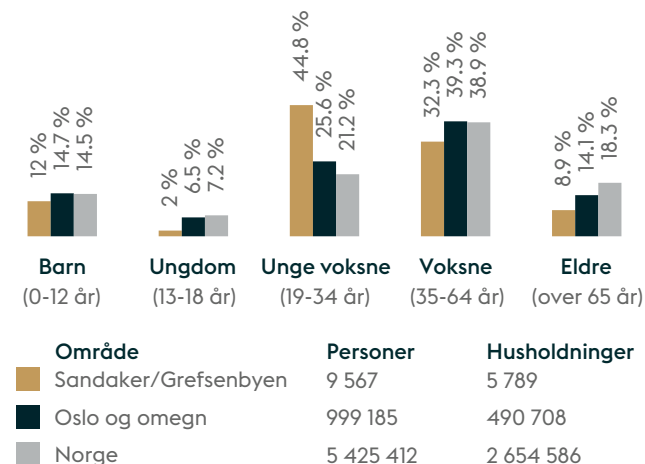
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	4 min 🚶
Linje 37, 51	0.3 km
Grefsenveien	7 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Storo	9 min 🚶
Linje 4, 5	0.7 km
Grefsen stasjon	14 min 🚶
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	13 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	4.3 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
58 barn	0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...)	5 min 🚶
62 barn	0.4 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	5 min 🚶
65 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

🏊 Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min	🚶
🏊 Bjølsen skole	15 min	🚶
🚶 SATS Nydalen	4 min	🚶
🚶 Fresh Fitness Storo	4 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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



Informasjon

Sandakerveien 88

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0259/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Sandakerveien 88, 0484 OSLO

Gnr 77, bnr 420, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Daniel Øyra Friedberg

Sara Jansen

Kjøpesum og omkostninger

10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

274 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

276 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

288 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 266 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 278 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2020

Etasje

1

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 86 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 94 kvm

TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 86 kvm.

Total BRA: 86 kvm.

TBA: 22 kvm. hjørnebalkong som verner mot vest og nord

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm.

Total BRA: 8 kvm.

Solforhold

Leiligheten har en hjørnebalkong med kortsiden vendt mot vest og langsiden mot nord. Her får du rikelig med ettermiddags- og kveldssol - særlig på vestvendt side fra ca. kl. 14 til 20:45 i disse dager. Solen treffer også store deler av den nordvendte langsiden utover ettermiddagen og kvelden.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entre, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 3 kvm og 5 kvm (8 kvm tilsammen).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entre:

Lys og innbydende entré med god plass til av- og påkledning. Praktiske muligheter for oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, samt plass til å etablere fleksible garderobeløsninger etter behov. Dørcalling med videofunksjon.

Stue:

Lys og luftig hjørnestue med god plass til stor sofagruppe, underholdningsavdeling og et spisebord. Store vindusflater i flere himmelretninger slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en åpen og behagelig atmosfære.

Rommets størrelse og vindusløsninger skaper en svært god romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik hjørnebalkong som slynger seg rundt rommet.

Balkong:

Fra stuen har du direkte adkomst til en romslig, nordvestvendt hjørnebalkong på ca. 22 kvm. Den vinkelformede utformingen skaper naturlige soner for ulike møbleringsmuligheter - perfekt for både spiseplass, loungehjørne og grønne innslag. Her kan du skape din egen oase og nyte solrike ettermiddager og kvelder sammen med familie eller venner. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen store deler av året.

Kjøkken:

Svært lekker og funksjonell kjøkkeninnredning fra Sigdal med moderne uttrykk og smarte løsninger. Kjøkkenet har helintegreerte hvitevarer og rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Praktisk mekanisk avtrekksvifte er plassert over stekesonen, og det er i tillegg montert vinskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Hovedsoverom:

Leiligheten har en egen "foreldreavdeling" som består av et romslig soverom med direkte adkomst til eget baderom - en praktisk og komfortabel løsning i hverdagen. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. En stor vindusflate gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Bad tilknyttet hovedsoverom:

Pent baderom med mekanisk avtrekk, gulvvarme, innfellbare dusjdører, veggmontert WC og servantskap med ettgreps armatur fra FM Mattsson.

Soverom 2 og 3:

Leilighetens øvrige to soverom er romslige og gir plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller en fleksibel kombinasjon av disse.

Bad 1:

Romslig og pent baderom med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Her finnes opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert WC og servantskap med ettgrep blandebatteri fra FM Mattsson.

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles anlegg på ca. 17 kvm.

En ideell andel av næringsseksjon 243 (p-plass) kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

Det er sameiet som fordeler p plasser. Ettersom leiligheten per i dag disponerer en HC plass kan denne bli omfordelt til noen med behov for HC plass og leiligheten vil da kunne få en mindre p plass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja. Det er ikke observert skjeggkre i leiligheten som selges, men det meldt om skjeggkre i andre leiligheter i Lunden sameiet. Det er gjennomført felles tiltak i sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

- Ja. Det har vært en sak vedrørende varmtvann som ikke har vært iht. kravene. Dette har blitt med garanti mot utbygger og skal være i orden nå.

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

- Ja. Det utføres arbeid i Nycoveien/Sandakerveien i disse dager.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etsjeskille er et betongdekke.
- Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:

- Sikringskap er plassert i entreen med atomatsikringer og kursfortegnelse. Selger har fremvis samsvarserklæring for nyanlegg av utbygger. Det er ikke observert noen avvik ved den visuelle kontrollen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper i tak og på vegger.
- Vegghylle i stue og hyller på barnerommet.
- Tv og vitrineskap.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

En ideell andel av næringsseksjon 243 (p-plass) kan kun leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Termostat med vannbåren gulvvarme alle rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2886 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 076,- pr. mnd.

Inkluderer: - A konto energi 896,-

- TV. 302,-

- Felleskost brøk 2 752,-

- Internett 126,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 174 635,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 698 539,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie, orgnr. 923217827

Om sameiet

Sameiet består av 263 seksjoner.

Lillo Gård Lunden Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923217827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Hver blokk må sørge for å måke fri inngangsdøren til bygget slik at den kan åpnes og lukkes, siden måkemaskinen ikke kommer tett inntil døren. Det pleier å ligge en snøskuff ved døren for dette formålet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 23 659,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 195 759,-. I inneværende år er det budsjettet med et underskudd på kroner 213 426.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 7107782

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 616 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt til med kort vei til offentlig transport og godt utvalg av butikker, samt tilbaketrukket med Akerselva rett i nærheten. Elven er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området rundt. Elven er renset og kan benyttes til både bading i Nydalskulpen og fiske. Eller så kan man følge elven ned til sentrum eller oppover til Frysja, Maridalsvannet og marka, hvor det er utallige med turmuligheter.

Området var tidligere et industri- og næringsområde, men består i dag av store grøntarealer rundt elven, turveier, nyere boligblokker og næringsbygg. Det er et rikt servicetilbud, med restauranter, bakerier, lokalt bryggeri, frisører og blomsterbutikker i nærområdet.

Det er gangavstand til Storo Storsenter, Oslos største handlesenter med over 130 butikker, spisesteder og servicetilbud. Norges største og første IMAX-kino, Odeon

kino er også i gangavstand fra leiligheten. Kinoen huser hele 11 saler, hvor det er tilrettelagt for en fantastisk filmopplevelse. Her vises det et bredt utvalg av filmer parallelt, hele dagen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Kiwi i nærheten av leiligheten, Meny på Lillo gård eller Coop Mega på Sandakersenteret eller Storo storsenter. Her er det også Vinmonopol. Det er heller ikke langt til Torshov hvor man finner populære Strøm Larsen og Åpent bakeri.

Av treningstilbud finner du bl.a. Fresh Fitness (ca. 200 m unna), CrossFit Oslo i Nydalen, SATS Elixia på Sagene, Nydalen og Storo eller Myrens Sportssenter på Torshov hvor man har tilgang til treningssenteret, Oslo Squash, Klatreverket og Golfsenteret.

I tillegg til flotte grøntområder og tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva tilbyr området mange parker som Bjølsenparken, Myraløkka og Torshovparken. I tillegg er Voldsløkka Idrettsanlegg, med volleyballbaner, fotballbaner og "joggeløyper" også et populært område.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.10.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger er kontrollert av megler og ingen avvik er funnet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Utvalgte byggesaker i området:

Sandakerveien 102 D - Endring av bærende konstruksjoner
Saksnummer: 202551683

Sandakerveien - Nycoveien - Rehabilitering av VA- og overvannsledninger

Saksnummer: 202459027

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/77/420/111:

18.07.1919 - Dokumentnr: 901013 - Skjønn

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1943 - Dokumentnr: 135 - Erklæring/avtale

Vedr. sentralvarmeanlegg.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1945 - Dokumentnr: 5118 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1962 - Dokumentnr: 3942 - Erklæring/avtale

Vedr. innredning av bilelektrisk verksted.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1962 - Dokumentnr: 16303 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 4652 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1964 - Dokumentnr: 1011 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1964 - Dokumentnr: 16948 - Skjønn

Vedr. Oslo kommunes ervervelse av areal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1967 - Dokumentnr: 14585 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1967 - Dokumentnr: 15012 - Erklæring/avtale
Vedr. føring av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1968 - Dokumentnr: 218 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1968 - Dokumentnr: 1359 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1968 - Dokumentnr: 9964 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1968 - Dokumentnr: 15938 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1968 - Dokumentnr: 18824 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1968 - Dokumentnr: 19394 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1981 - Dokumentnr: 8885 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verksted
bygning.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1981 - Dokumentnr: 12938 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1996 - Dokumentnr: 65428 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2014 - Dokumentnr: 420694 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:53

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:56

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:58

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:59

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:60

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:61

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:62

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:64

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:65

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:66

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:68

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:69

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:70

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2014 - Dokumentnr: 427481 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:393

Rett til å anlegge spunt inn mot tomtegrensen mellom gnr. 77 bnr. 221 og gnr. 77

bnr. 393

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2016 - Dokumentnr: 12169 - Best. om adkomstrett

Allmenheten skal ha rett til fri ferdsel

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2018 - Dokumentnr: 1696843 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Nettstasjon nr. 3364

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2018 - Dokumentnr: 1697058 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Nettstasjon nr. 3272

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2019 - Dokumentnr: 65001 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:37

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2022 - Dokumentnr: 332805 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2019 - Dokumentnr: 422817 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 111

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/20401

28.02.2023 - Dokumentnr: 217528 - Reseksjonering

Snr: 111

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/20401

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

Diverse påtegning

Ny situasjonsplan

Rettet etter tingl. § 18

24.10.2023 Arkivref. 19/24960-51

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Opgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsめgling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 89 600,-

Finn.no Blink kr. 10 900,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 1900 kr. 3 800,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Utlegg foto - Interiør, fasade og kveld ca. kr. 8 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 188 718,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. august 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Sandakerveien 88

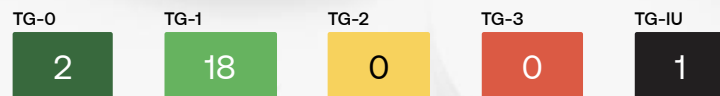
Sandakerveien 88

0484 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
BRA: 94 m²
BRA-i: 86 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33158>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringskap er plassert i entreen med atomatsikringer og kursfortegnelse. Selger har fremvis samsvarserklæring for nyanlegg av utbygger. Det er ikke observert noen avvik ved den visuelle kontrollen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 27.6.2025
 Rapportdato: 31.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Daniel Øyra Friedberg Tilstede ved inspeksjon: Ja
 Navn: Sara Shun Hollekk Jansen Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Mathias Walla Brandshaug Telefon: 45276275
 Firma: Komplette taksering AS Epost: mwb@ktaksering.no
 Adresse: Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo



Informasjon om boligen

Adresse: Sandakerveien 88, 0484 Oslo
 Kommunenr: 301 Gårdsnr: 77 Bruksnr: 420 Festenr:
 Seksjonsnr: 111 Andelsnr: Leilighetsnr: H0102
 Byggeår: 2020
 Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Intert bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	22
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	94	86	8	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	86	0	Entre, stue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom.	
Kjeller	8	0	8		Bod 1 (3 m ²) og bod 2 5 (m ²).
Totalt m²	94	86	8		

Kommentar til arealberegning

Det medfølger garasje plass i felles anlegg på ca. 17 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong som er på hjørnet mot nord og vest på 22 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering EI30/44dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Entrer dør subber litt i karm men det anses kun som normalt vedlikehold og justere denne siden den er såpass ny.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke		
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja		
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1		
Ved enkel nivållering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm. Ved enkel nivållering i hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.			
Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:			
TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har ned senket oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og vinskap. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger TG-1

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-IU

Sikringskap er plassert i entreen med atomatsikringer og kursfortegnelse. Selger har fremvis samsvarserklæring for nyanlegg av utbygger. Det er ikke observert noen avvik ved den visuelle kontrollen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-1B inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkredert har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. Tilstandsrapport er basert på alder.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollert
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Det er felles aggregat for hele bygget og dette er ikke kontrollert.	

6.12 Våtrom: Hoved bad.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt røringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systeme til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 49,0 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Bad tilknyttet soverom.



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps fra FM Mattsson.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 45,0 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Jansen, Sara Shun Holiløkk	9578-5999-4-2774216	2025-06-24 19:54:02
Friedberg, Daniel Øyra	9578-5997-4-459912	2025-06-30 09:38:10



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
24. jun. 2025
Oppdragsnummer
5-0259/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sandakerveien 88, 0484 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Daniel Øyra Friedberg, Sara Jansen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. august 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 7107782 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er ikke observert skjeggkre i leiligheten som selges, men det meldt om skjeggkre i andre leiligheter i Lunden sameiet. Det er gjennomført felles tiltak i sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært en sak vedrørende varmtvann som ikke har vært iht. kravene. Dette har blitt med garanti mot utbygger og skal være i orden nå.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det utføres arbeid i Nycoveien/Sandakerveien i disse dager.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellessutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 5-0259/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

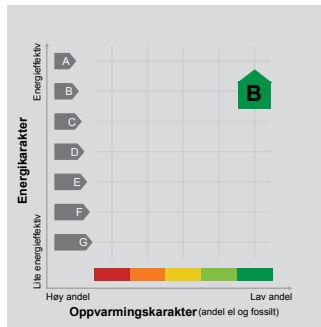
Navn	Dato	Navn	Dato
Friedberg, Daniel Øyra	2025-06-30	Jansen, Sara Shun Holiløkk	2025-06-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Friedberg, Daniel Øyra		 bankID Jansen, Sara Shun Holiløkk	





ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 88
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630469
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-147761
Dato	23.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2020
Bygningmateriale:
BRA: 86
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På siden "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

VEDTEKTER for

Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie, org. nr. 923217827

Følgende vedtekter ble sist endret på digitalt årsmøte 06.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.4.2019 og registrert i Foretaksregisteret den 19.08.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 241 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (barnehage), 1 næringsseksjon (parkering) og 20 næringsseksjoner (boder) i eiendommen gnr. 77, bnr 420 i Oslo kommune.

Seksjon 1 - 241	Boligseksjoner
Seksjon 242	Næringsseksjon for barnehage
Seksjon 243	Næringsseksjon for parkering (179 p-plasser)
Seksjon 244 – 263	Næringsseksjoner for boder

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av private uteareal (markterrasser), barnehagens lekeareal, boder, parkeringsplasser, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringsøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon 243 (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Retten til å leie ut for en kortere tid, såkalt «korttidsutleie», er imidlertid fra og med den 1. januar 2020 begrenset til 60 døgn pr år. Med «korttidsutleie» menes sammenhengende utleie i inntil 30 døgn (jf. Eierseksjonsloven).

En ideell andel av næringsseksjon 243 (p-plass) kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Vesentlig endring av bruken til barnehageseksjonen til annen virksomhet må godkjennes av årsmøtet, jfr 9-8.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skille og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til

næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjon 242 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener barnehagen.
- Utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Lekearealet skal være tilgjengelig for områdets beboere utenfor alminnelig åpningstid.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasser, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Boligseksjonene nr. 1 t.o.m. 16 skal ha enerett til bruk av takterrassen i hus A.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 179 parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i en egen næringsseksjon nr. 243.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser for boligseksjonene eies av en eller flere seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for «Lunden garasjesameie», se vedlegg 2.

Garasje plass for boligseksjonene kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie, kun overdras/selges eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

De ideelle eierne av garasjeseksjonen som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene og kostnader til adkomst og kjørebane. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring for garasjen
- strøm i garasje
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg knyttet til parkeringskjelleren
- «flåteparkering»
- andre kostnader knyttet til parkeringsdriften

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendigedørermedkarmer
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjon 242 (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 242 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Næringsseksjon 243 (parkering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene: kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes parkeringsareal og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanleggene

(5) Næringsseksjonene 244 t.o.m. 263 (boder) skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner (unntatt næringsseksjonene 244 t.o.m. 263):
 - Generell skadedyrbekjempelse
 - Bygningsforsikring
 - Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles

brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektenes fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(11) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode eller neste styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Årsmøte skal også fastsette eventuelle ekstraordinære godtgjørelser til styret dersom det i den foregående perioden har vært uforutsette hendelser som har ført til ekstraordinært arbeid for styret.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 242 har 11 stemmer. Næringsseksjoner 243 (parkering) og næringsseksjonene 244 t.o.m. 263 har ikke stemmerett. Til sammen 252 stemmer.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt og vesentlig endring av bruken til barnehageseksjonen nr. 3 til annen virksomhet

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektigt.

9-12 Valgkomite

Årsmøte velger en valgkomite bestående av to medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er to år. Valgkomiteen skal sørge for at sameiet styre blir bestående av egnende og dyktige personer. Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villig til å påta seg verv

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 243 (Lunden garasjesameie)

Parkeringsplasser for boligseksjonene (med evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 243, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 243 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 243 er det fastsatt egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Lunden Eierseksjonssameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 243, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 243 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lunden Eierseksjonssameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lunden Eierseksjonssameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 243 betale utgiftsbidrag, iht sin eierandel i seksjonen, til Lunden Eierseksjonssameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 243 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Lunden Eierseksjonssameie sitt regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon nr 243 skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 243 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-4 Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Lillo Gård er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved resekjonering etc.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

12 Kameraovervåkning

Styret kan iverksette kameraovervåkning av deler av fellesarealet med det begrensede formålet om å bidra til å forebygge og oppklare innbrudd og hærverk i sameiets fellesarealer. Måten kameraovervåkningen og behandlingen av innsamlet videomateriale blir gjennomført på, skal begrenses til tiltakets formål og i øvrig være i tråd med gjeldende lovverk.

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE FOR "Lillo Gård Lunden Garasjesameie"

Gnr. 77, bnr. 420, snr. 243, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Lillo Gård Lunden Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 77, bnr. 420, snr. 243 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie"

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/179.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 243, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig

eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 243 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameierne med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. All utleie skal meldes til styret.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt stikkontakt for lading av e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie.

Styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere 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 sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9S ameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet: a) endring av vedtektene, b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av felles-areal ved like, 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
 - 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse
- Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 243 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til: a) eiendomsforsikring, jf § 19, b)

kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også punkt 4 og 11-3 i vedtektene for "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie". "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 243) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 243).

Lillo Gård Lunden Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

HUSORDENSREGLER FOR LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å:

- Skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer
- Verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr
- Bevare et enhetlig preg i eiendommen
- Regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 2. Generelt

Husordensreglene gjelder for Lunden Eierseksjonssameie som består av husene A-G samt garasjeanlegget og barnehagen.

- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
- Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon.
- Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje under påstand at vedkommende kommer fra offentlig instans, kontrollmyndighet eller annen privat bedrift i rollen som f.eks. håndverker, vaskepersonell eller lignende, skal vedkommende fremvise gyldig identifikasjon.

§ 3. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på nedenstående husordensregler, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Hvis slike forsøk på å løse problemet ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

§ 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00. Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten og boden på hverdager før 07:00 og etter kl 21.00 og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 18:00. På søndager er slik støy ikke tillatt.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Beboere oppfordres å vise hensyn ved røyking på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Slik atferd anses som forsøpling. Dette er også brannfarlig dersom sneiper treffer brennbart materiale som markiser og møbler til andre seksjoner.

Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, klær eller lignende fra balkonger eller vinduer. Slike gjenstander skal heller ikke henges over rekkverk på balkong eller i vindu.

Det er ikke tillatt å benytte vannslange eller høytrykkspyler i forbindelse med renhold av veranda/balkong. Rengjøring av gulv/rekkverk skal kun skje på en måte som gjør at det ikke søles vann på nabo(ene) under.

Det er av sikkerhetsmessige hensyn ikke tillatt å henge blomsterkasser utenfor rekkverk på balkonger. Hengende pottar som festes i tak, skal festes så langt inn at det ikke er fare for at de blåser ned og faller utenfor balkongen. På balkonger og terrasser er det heller ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill, også engangsgrill, er forbudt. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

All montering av utstyr som er en del av husenes fasader, slik som markiser, persiennar, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, antenner, utelamper o.l. skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 5. Fellesområdene

Syklar, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i ganger, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg selv. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill i fellesarealene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt sameiets eiendommer kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelanlegget. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelanlegget følges. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke henses i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

Det er ikke tillatt å sette fra seg inventar og løsøre ved søppelanlegget. Dette nekter renovasjonsetaten å ta med seg, og vi må betale ekstra for å få det fjernet. Derfor er det kun tillatt å kaste matavfall og annet organisk avfall (grønn pose), plastemballasje (blå pose), restavfall (hvit pose) og papir. Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husavfall som nevnt over vil styret forsøke å oppspore vedkommende og fakturere vedkommende for bortkjøringen.

§ 7. Skilting/Nøkler

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt.
- Navneskilt bekostes av beboer. Rutiner for bestilling vil publiseres på vår nettside.
- Standardisert skilt med "Nei takk til uadressert post og reklame" finnes på postkassen, skiltet kan snues ved behov. Andre typer skilt er ikke tillatt.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter innflytting/ending. Dersom dette ikke overholdes kan styret gå til anskaffelse av slikt skilt på

seksjonseiers bekostning. Dette vil medføre en administrativ kostnad i tillegg til kostnaden av skillet.

- Tapte RFID brikke til fellesarealer skal umiddelbart meldes til styret. Ny brikke kan kun bestilles av seksjonseier ved å sende styret en melding fra vibbo.no. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

§ 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer eller berører rørapplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 9. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når man forlater boder, tavlerommet og andre fellesarealer der lyset ikke skal stå på kontinuerlig.

§ 11. Dyrehold

"Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.

Hunder skal føres i bånd på fellesarealet, så vel inne som ute. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på fellesarealer. Hunder på barnehagens inngjerdede område er forbudt.

Dyreiere er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr.

Ved gjentatte klager på et dyr, eller ved overtredelser på denne paragraf, kan styret, såfremt det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen, forby eieren av dyret å ha dyrehold i sameiet.

§ 12. Brannforebyggende sikkerhet

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Disse sirenene er en del av brannsystemet i sameiet, og det er strengt forbudt å tukle med brannvarslerne, dvs gjøre noe som setter disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen, og andres brannvarslere bli koblet ut. Det kan sette liv i fare.

I oppganger og trappehus skal det ikke stå noen ting – det er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i den til enhver tid gjeldende branninstruks. Veiledning for bruk av branntavle skal forefinnes i umiddelbar nærhet av branntavlen og på sameiets nettsider.

§ 13. Eierskifte og/eller utleie

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning (som varsler styret).

§ 14. Henvendelser til styret (Forslag – Klager – Forespørsler)

Øvrige henvendelse kan rettes til styret ved epost: lunden.es(at)styrerrommet.net Anonyme henvendelser behandles ikke.

Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes direkte til naboen selv. Fører ikke dette frem må styret kontaktes (jf. § 3).

§ 15. Erstatningsansvar

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Brudd på husordensreglene eller annen uaktsomhet kan medføre økonomisk ansvar dersom det medfører kostnader for sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan følge opp slike tilfeller rettslig.

Husordensreglene ble sist endret på det digitale årsmøtet den 4. april 2022



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7994

LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7994>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av tilleggs honorar i forbindelse med reklamasjonsarbeid og økonomisk krav mot byggherre
7. Bedre tilrettelegging for parkering for elsykler og lastesykler i sameiet.
8. Utelys
9. Valg av tillitsvern

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Morten B. Lund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Pär Nygren og Ulla Henriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 195.759,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf
2. 7994 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7994 Lillo Gård Lunden Es.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,- for neste periode. Styrets honorar skal gjenspeile det arbeidet, og ansvaret styret påtar seg.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for neste periode settes til Kr 650.000,-

Sak 6

Fastsettelse av tilleggshonorar i forbindelse med reklamasjonsarbeid og økonomisk krav mot byggherre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmtvann og VVC reklamasjon. Ekstraordinære utgifter påført sameiet kreves refundert av byggherre Jfr. Lov om Bustadoppføring §32 og §35, samt tilleggshonorar til styret

I saksfremstillingen under ønsker styret å presisere at dette ikke er en kostnad for sameiet, men en måte å dokumentere utgifter som følge av nevnte reklamasjonssak. Det er derfor svært viktig at man leser hele saksfremstillingen dersom man er i tvil om hva dette omhandler. Det er uansett ikke unormalt at styret ber årsmøtet om ekstra påskjønnelse dersom foregående styreperiode har medført en arbeidsbelastning utover det normale. Dersom årsmøtet stemmer for dette forslaget vil kostnaden kreves refundert av byggherre som følge av reklamasjonssaken.

Styret varslet byggherre om økonomisk kompensasjon for påløpte kostnader den 29. november, og i et oppdatert varsel den 16. januar, og den 18. februar, med krav på ca. kr 145.000,-. Byggherre har akseptert at det foreligger et rettmessig krav, men siden saken ikke er avsluttet vet man pdd. ikke helt nøyaktig hva kravet ender på. Det kompliserte er at styret først må søke årsmøtet om påskjønnelse for den ekstraordinære

arbeidsmengden som måtte til for å få saken behørig utbedret. Bare slik kan sameiet hevde rett til økonomisk kompensasjon som er nedfelt i Lov om Bustadoppføring §32 og §35.

Dette er prinsipielt viktig fordi omtalte paragrafer veier tungt i reklamasjonssaker, og er et kraftig pressmiddel mot en byggherre og eventuelle entreprenør i reklamasjonssaker (ofte det eneste pressmiddel man har). Styret søker derfor årsmøtet om kroner 79.500,- i kompensasjon for det ekstraordinære arbeidet som ble lagt ned i varmtvann og VVC saken. Arbeidet består av blant annet administrative kostnader som møtevirksomhet, befaringer, telefoner, systematiseringsarbeid, innlevering og analyse av legionella prøver.

Dersom årsmøtet er enige og stemmer for saken så vil dette bli en dokumentert kostnad som vil kreves av byggherre jfr. Bustadoppføringslova §32 og §35. Dette har altså ingen økonomisk betydning for sameiet, men det er viktig at byggherre skjønner at sameiet gjennomfører fremsatte krav slik at det ikke blir en papirtiger i forhold til eventuelle fremtidige krav. Det resterende beløp over kroner 79.500,- knytter seg til legionellaprøver, tappt VV og KV.

En kort gjennomgang av prosessen:

I starten mente Assemblin at det ikke forelå noen feil på VV og VVC (Varmtvann og varmtvannssirkulasjon) fordi både digitale og analoge målere viste korrekt tur- og returvannstemperaturer. Styret startet derfor prosessen med å samle inn og systematisere klager fra beboere. Det kom inn ca. 350 feilmeldinger fra 72 boliger, og det ble bedt om et møte med byggherre. Styret krever at byggherre og entreprenører legger frem en plan for feilsøking, utbedring og tidshorison. Styret krever også at Assemblin stiller med en prosjektansvarlig og dokumentasjon på det de finner ut og eventuelle utbedringer underveis, og at Assemblin overtar ansvaret for å systematisere alle feilmeldinger som kommer inn fortløpende. Lite blir fulgt opp i starten og vi har slitt med ekstremt dårlig logistikk fra utførende VVS entreprenør, lite til ingen tilbakemeldinger, forsinkelser, feil håndtering mm. Styret truer med å innhente ekstern kompetanse og varsler byggherre om at det vil bli fremsatt krav om økonomisk kompensasjon i henhold til Bustadoppføringslova § 32 og §35. På grunn av faren for legionella var det også nødvendig å ta ukentlige legionella prøver underveis. Alle prøver tatt underveis var heldigvis negative.

Asseblin oppdager også at anlegget ikke er innregulert korrekt. Dette skyldes i hovedsak at tidligere reklamasjoner har blitt utbedret lokalt av AF/Assemblin, som resulterer i følgeføil og enda større problem. Både AF-Gruppen og Assemblin er svært vanskelige å forholde seg til, det føres ikke logg over utbedringer, styret får ikke dokumentasjon på alt som blir utført, og referat fra møter er mangelfulle. Dette gjorde saken meget komplisert og uoversiktlig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner en økonomisk kompensasjon til styret med kroner 79.500,- for ekstraordinært arbeid i forbindelse med VV og VVC reklamasjonen. Styret vil kreve samme beløp refundert av byggherre i samsvar med Bustadoppføringslova §32 og §35. Styret vil også kreve økonomisk kompensasjon av byggherre for alle andre kostnader påført sameiet som følge av feil og mangler på VV og VVC anlegget.

Sak 7

Bedre tilrettelegging for parkering for elsykler og lastesykler i sameiet.

Forslag fremmet av:
Ingrid Kirstine Dybvik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi er flere som bruker sykler/elsykler/lastesykler som transportmiddel, på lik linje med biler. Og dette er en utvikling som trolig vil øke i fremtiden. Det hadde imidlertid gjort en stor forskjell i hverdagslogistikken om det var enklere og bedre parkeringsmuligheter for sykler i sameiet. Å legge tilrette for bruk av miljøvennlige og stillegående transportmidler kan også gjøre det lettere for de som vurderer å skaffe seg lastesykler, på dette,

Sameiet har flere parkeringsplasser avsatt til MC-parkering, som er gratis og fritt fram for alle med et MC-kjøretøy å bruke. Elektriske lastesykler, som også er svært tunge framkomstmidler, får ikke parkere her. Begrunnelsen er at man ønsket å gjøre det enklest og attraktivt å få støvende MC-kjøretøy ut av det indre gårdsrommet. Dermed straffes elektriske lastesykler for å være stillegående og miljøvennlige.

For oss som bruker lastesykler til daglig er stor forskjell på å kjøre direkte inn i en garasje med automatisk døråpning og god plass til navigering, og å klemme seg inn i et trangt sykkelrom. Den store majoriteten av syklene i sykkelrommet er dessuten mer til oppbevaring enn til bruk. Syklene er stablet i høyden, og selv om de som sykler ofte neppe bruker «den øvre etasjen», så er det krevende å klemme seg inn i «underetasjen». Og de litt større syklene får heller ikke plass her.

Alternativet er å stille sykkelen langs veggen i sykkelrommet der dette er mulig, men disse plassene kan fort bli opptatt da det er svært få av dem. I tillegg er det mer krevende tilgang til sykkelrommet, med høye terskeler, smale dører, og ikke automatisk døråpner overalt.

Styrets innstilling

Det er krav til manøvreringsareal i en parkeringskjeller, derfor ble det gjort et stort arbeid med å få opprettet de plasser som eksisterer i dag for moped/MC. Det finnes ingen andre ledige områder til formålet. Disse parkeringsplasser ble i sin tid opprettet for å minimere motorisert ferdsel i indre gårdsrom.

Forslagstiller beskriver ikke nærmere hvor grensen går på en lastesykkel. Forslaget utreder ikke hvordan et ventilstesystem skal fungere i praksis.

Kjøp av p-plass til formålet er svært dyrt. Ca. 550-650 tusen. Det er lite trolig at man får plass til mer enn 3 store lastesykler på en p-plass. Presser man inn 6-8 sykler på en p-plass er faren for skader på bil overhengende.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Hovedmål: å legge tilrette for sykkelparkering i garasjen. Parkering av sykler bør likne mest mulig på bilparkering.

Delforslag:

* Parkering av lastesykler og MC-kjøretøy bør likestilles. Dersom det er større etterspørsel enn parkeringsmuligheter for dette i garasjen, kan det opprettes ventelister.

* Undersøke mulighetene for oppmerking av sykkelparkering på flere steder i garasjen. Her kan det være utnyttet potensial. Dessuten: det kan fint være plass til mer enn én lastesykkel/elsykkel på den plassen som vanligvis reserveres til et MC-kjøretøy.

* Frigjøring/oppkjøp av en parkeringsplass som settes av til sykkelparkering. En parkeringsplass kan gi plass til 6-8 sykler i aktivt bruk, særlig hvis den ligger på en kortende og har mulighet til innkjøring fra en av langsiden av plassen.

* Eventuelt andre muligheter for å tilrettelegge for parkering av sykler i garasjeanlegget.

Sak 8**Utelys****Forslag fremmet av:**

Thomas Aunan Sandsør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring i dagens paragraf 4. Siste setningen legges til for å definere at utelys burde kun benyttes innenfor samme rammer som generelt støy/ubehag for andre beboere. Dette er ikke et stort problem for mange, men stort problem for de få som opplever ubehaget. Det er samtidig en meget liten justering for den enkelte beboer å påse at utelysene ikke skaper missnøye

Styrets innstilling

Styrets mener at en slik vedtektsendring vil være vanskelig å håndheve i praksis.

Forslag til vedtak

s § 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00. Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten og boden på hverdager før 07:00 og etter kl 21.00 og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 18:00. På søndager er slik støy ikke tillatt.

Utelys oppfattes av enkelte seksjoner som et ubehag, og skal derfor behandles i henhold til reglene for alminnelig ro

Sak 9**Valg av tillitsvern****Innstilling**

Styret vil takke valgkomiteen for sitt arbeid. Valgkomiteen har arbeidet fritt med sin innstilling, og uavhengig av det sittende styret. Styret er glad for at flere kandidater har meldt sin interesse og stiller seg bak valgkomiteens innstilling. Både kontinuitet og nye krefter er viktig for et styre. I denne sammenhengen er styret også veldig positiv til at Henning ønsker å stille til valg som styreleder.

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Henning Pøyhønen**

Hei,

Mitt navn er Henning, jeg er 38 år og bor sammen med min samboer og to barn på 4 og 6 år i SVN 98.

Jeg har ved slutten av denne styreperioden hatt gleden av å være styremedlem i vårt sameie i 4 år. Det har vært krevende, spennende og veldig lærerikt. Jeg stiller nå som kandidat til styreleder vervet.

I løpet av min periode i styret har jeg opparbeidet erfaring og kjennskap til sameiet. Dette sammen med et etablert og godt samarbeid med sittende styre mener jeg er essensielt for å lykkes i vervet. Jeg har tidligere hatt styreleder verv 3 år i mitt tidligere sameie og totalt jobbet med styrearbeid i 10 år.

Yrkesmessig har jeg jobbet som eiendomsforvalter i en 7 års periode, som har vært nyttig i jobben som styremedlem, spesielt grunnet erfaring med dialog mot store leverandører og kontraktsoppfølging.

Jeg er utdannet eiendomsanalytiker og har videre utdanning innen økonomi og matematikk. I dag jobber jeg som Risikoansvarlig for aksjer og obligasjoner i bank, og har følgelig fulgt opp økonomien i sameiet mine 4 første år her.

Vi er et profesjonelt styre hvor vi har oppnådd svært godt samarbeid og gode rutiner. At dette styret enstemmig har stilt seg bak mitt kandidatur som styreleder, gir meg en sterk motivasjon til å videreføre det gode arbeidet, og skape en god plass å bo for alle beboere.

De viktigste målene jeg vil fremme i styret er å styrke dialog med beboere, sikre økonomisk ansvarlighet, ivareta våre flotte fellesområder og skape et godt bomiljø der alle stemmer blir hørt, uavhengig av behov og hvilken fase i livet man befinner seg i.

- **Thomas Hvamstad**

Melder med dette min interesse for styreverv til vårt sameie. Jeg kan være kandidat til både styreleder og styremedlem.

Bakgrunn:

Økonomidirektør ved Handelshøyskolen BI siste 8 år. Har hatt ansvaret all økonomi på BI og i tillegg Facility avdelingen som er en avdeling som forvalter

96.000 m². I tillegg har jeg gjennom jobben min flere styreverv i ulike datterselskaper, deriblant et eiendomsselskap som er heleid av Bl.

Jeg har også en leilighet i Drammen som jeg selv benytter i tillegg til min leilighet i Oslo. Har vært styreleder i Sameiet Bragernes Strand hus 8 i 8 år, og ble i våres gjenvalgt for femte gang for en ny to års periode. Før jeg ble styreleder var jeg styremedlem i en periode.

Jeg har tung økonomisk og forvaltningsmessig innsikt og vet viktigheten av å ta vare på verdier og ikke minst følge opp de driftsavtaler som til enhver tid gjelder. Jeg har mangeårig erfaring fra styrearbeide, også da i boligsameie. Jeg er opptatt av å ta verv jeg har seriøst og spille på lag med de andre. Er godt innforstått med gjeldene lovverk og er opptatt av at sameiernes rettigheter ivareta på en saklig og ryddig måte og at styret er sitt ansvar og sin begrensning bevisst. Er motivert for vervet, og er sikker på at jeg har mye å tilføre styret både som leder eller medlem.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anette Alm**

Mitt navn er Anette Alm og jeg er 36 år. Jeg bor i SVN 88 sammen med min samboer og ett barn. Jeg har bodd i sameiet siden 2020, og har ved slutten av denne styreperioden vært styremedlem i fire år. Jeg stiller nå som kandidat til styremedlem. Lunden er et stort sameie å drifte med mange tekniske installasjoner og andre rutiner. Det har tatt tid å få god innsikt i alt, og nåværende styre har hatt et godt samarbeid og ansvarsfordeling. Jeg tenker det er viktig å sikre kontinuitet i styret nå som styreleder igjennom mange år trer av, og derfor stiller jeg til gjenvalg.

Jeg har 10 års erfaring med styreverv, igjennom fire år på Lunden og seks år som styremedlem i et borettslag på samme størrelse som Lunden. Yrkesmessig har jeg utdanning innen økonomi, forretningsjus og ledelse. Jeg jobber i dag som leder innen bank hvor jeg i mitt daglige virke er mye innom juridiske problemstillinger. For meg er det viktig å fortsette den gode jobben styret har gjort i mange år. Det er viktig å forvalte den gode økonomien sameiet har opparbeidet seg, sikre smarte valg når det kommer til innkjøp av tjenester, og at Lunden skal være et godt og attraktivt sted å bo.

- **Henning Pøyhønen**

Hei,
Mitt navn er Henning, jeg er 38 år og bor sammen med min samboer og to barn på 4 og 6 år i SVN 98.

Jeg har ved slutten av denne styreperioden hatt gleden av å være styremedlem i vårt sameie i 4 år. Det har vært krevende, spennende og veldig lærerikt. Jeg stiller nå som kandidat til styreleder vervet.

I løpet av min periode i styret har jeg opparbeidet erfaring og kjennskap til sameiet. Dette sammen med et etablert og godt samarbeid med sittende styre mener jeg er essensielt for å lykkes i vervet. Jeg har tidligere hatt styreleder verv 3 år i mitt tidligere sameie og totalt jobbet med styrearbeid i 10 år.

Yrkesmessig har jeg jobbet som eiendomsforvalter i en 7 års periode, som har vært nyttig i jobben som styremedlem, spesielt grunnet erfaring med dialog mot store leverandører og kontraktsoppfølging.

Jeg er utdannet eiendomsanalytiker og har videre utdanning innen økonomi og matematikk. I dag jobber jeg

som Risikoansvarlig for aksjer og obligasjoner i bank, og har følgelig fulgt opp økonomien i sameiet mine 4 første år her.

Vi er et profesjonelt styre hvor vi har oppnådd svært godt samarbeid og gode rutiner. At dette styret enstemmig har stillt seg bak mitt kandidatur som styreleder, gir meg en sterk motivasjon til å videreføre det gode arbeidet, og skape en god plass å bo for alle beboere.

De viktigste målene jeg vil fremme i styret er å styrke dialog med beboere, sikre økonomisk ansvarlighet, ivareta våre flotte fellesområder og skape et godt bomiljø der alle stemmer blir hørt, uavhengig av behov og hvilken fase i livet man befinner seg i.

- **Sondre K. Steigen**

Jeg ønsker å stille meg til valg som styremedlem i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. Min samboer og jeg har nylig tatt over en leilighet i nr. 88, og jeg ser frem til å bli en aktiv del av sameiet.

Til daglig jobber jeg som rådgiver for boligselskap i OBOS, hvor jeg har ansvar for rundt 50 selskap i porteføljen. Dette har gitt meg mye erfaring og god innsikt i de utfordringene og mulighetene sameier ofte står overfor, både når det gjelder generell forvaltning, juss og økonomi.

Siden Lunden også bruker OBOS som forretningsfører, kjenner jeg godt til verktøyene vi bruker, som Vibbo og Styrommet. Dette gjør at jeg kan bidra med rask hjelp i hverdagen og spare styret for tid og kostnader knyttet til små og store spørsmål.

For tiden sitter jeg også som styremedlem i Utsyn boligsameie i Pilestredet Park, hvor jeg er valgt for en periode på to år. Vi er nå inne i det siste året, men siden jeg har solgt leiligheten min der, vil jeg ikke stille til gjenvalg ved neste årsmøte. Det føles derfor naturlig å gi plass til nye kandidater der, og heller engasjere meg mer i Lunden.

Jeg tror jeg kan være en ressurs for sameiet, og jeg håper dere vurderer meg som en mulig kandidat til styre.

- **Thomas Hvamstad**

Melder med dette min interesse for styreverv til vårt sameie. Jeg kan være kandidat til både styreleder og styremedlem.

Bakgrunn:

Økonomidirektor ved Handelshøyskolen BI siste 8 år. Har hatt ansvaret all økonomi på BI og i tillegg Facility avdelingen som er en avdeling som forvalter 96.000 m². I tillegg har jeg gjennom jobben min flere styreverv i ulike datterselskaper, deriblant et eiendomsselskap som er heleid av Bl.

Jeg har også en leilighet i Drammen som jeg selv benytter i tillegg til min leilighet i Oslo. Har vært styreleder i Sameiet Bragernes Strand hus 8 i 8 år, og ble i våres gjenvalgt for femte gang for en ny to års periode. Før jeg ble styreleder var jeg styremedlem i en periode.

Jeg har tung økonomisk og forvaltningsmessig innsikt og vet viktigheten av å ta vare på verdier og ikke minst følge opp de driftsavtaler som til enhver tid gjelder. Jeg har mangeårig erfaring fra styrearbeide, også da i boligsameie. Jeg er opptatt av å ta verv jeg har seriøst og spille på lag

med de andre. Er godt innforstått med gjeldene lovverk og er opptatt av at sameiernes rettigheter ivaretas på en saklig og ryddig måte og at styret er sitt ansvar og sin begrensning bevisst. Er motivert for vervet, og er sikker på at jeg har mye å tilføre styret både som leder eller medlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Sondre K. Steigen**

Jeg ønsker å stille meg til valg som styremedlem i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. Min samboer og jeg har nylig tatt over en leilighet i nr. 88, og jeg ser frem til å bli en aktiv del av sameiet.

Til daglig jobber jeg som rådgiver for boligselskap i OBOS, hvor jeg har ansvar for rundt 50 selskap i porteføljen. Dette har gitt meg mye erfaring og god innsikt i de utfordringene og mulighetene sameier ofte står overfor, både når det gjelder generell forvaltning, juss og økonomi.

Siden Lunden også bruker OBOS som forretningsfører, kjenner jeg godt til verktøyene vi bruker, som Vibbo og Styrevernet. Dette gjør at jeg kan bidra med rask hjelp i hverdagen og spare styret for tid og kostnader knyttet til små og store spørsmål.

For tiden sitter jeg også som styremedlem i Utsyn boligsameie i Pilestredet Park, hvor jeg er valgt for en periode på to år. Vi er nå inne i det siste året, men siden jeg har solgt leiligheten min der, vil jeg ikke stille til gjenvalg ved neste årsmøte. Det føles derfor naturlig å gi plass til nye kandidater der, og heller engasjere meg mer i Lunden.

Jeg tror jeg kan være en ressurs for sameiet, og jeg håper dere vurderer meg som en mulig kandidat til styre.

Vedlegg

1. Innstilling og begrunnelse fra valgkomiteen.pdf

Styrets årsrapport

I foregående styreperioden har fokuset vært på å overføre oppgaver internt i styret, og gjennomgang av saker som trenger ekstra oppfølging i neste periode. Det er som kjent valg av ny styreleder for de neste 2 årene, og derfor har dette vært spesielt viktig. Styret har også startet et arbeid med å innhente tilbud på diverse serviceavtaler, fordi vi ikke er helt fordøyd med leveransen vi får hos noen av de vi kjøper tjenester av i dag. For grøntarealer har vi allerede byttet leverandør for kommende sommersesong. Vinterdriften er for dårlig, spesielt denne sesongen når det kommer til strøing, og dette har vi tatt opp med leverandøren. Styret kommer også vurdere ny leverandør for vinterdrift neste sesong.

5 års reklamasjonsfristen har gått ut i byggetrinn 1 (Svn 80-86), og i den forbindelse ser vi at driftskostnader går litt opp, blant annet fordi noen tekniske anlegg har behov for bytte av komponenter på 5 års intervaller. Styret har allikevel valgt å ikke øke felleskostnader for 2025, men dette kan vurderes på nytt midt på året. Under har vi skrevet litt om andre saker som har vært tema i forrige periode.

- Det ble byttet vifter på UPS (batteribackup) til brannkritiske systemer i tilfelle strømbrudd ved brann. Under dette arbeidet oppdaget vi at ytterdører ikke ville låses opp og det ble derfor installert en bypass bryter. Det ble også installert en RFID lås med batteridrift på døren ved siden av garasjeporten som alle beboere har adgang til. Denne kan brukes ved langvarig strømbrudd som fører til at ytterdører ikke kan låses opp. Man kan komme seg videre fra garasje og opp til leilighetene også ved strømbrudd.
- Vi har hatt noen innbrudd og kameralsøsning vår har fanget opp gjerningsperson, dessverre ser det ut som om gjerningspersonen blir sluppet inn av andre beboere. Innbruddet skjedde midt på dagen.
- Overvann mellom Svn. 94 og Svn. 96 har vært et problem og saken er behørig reklamert på. Etter siste utbedring har det vært lite nedbør og vi har derfor ikke klart å vurdere arbeidet som er utført. Saken følges opp og styret ber om at beboere følger nøye med og tar bilder dersom overvann ikke dreneres bort.
- Ladeanlegget for elbil var en hodepine for styret i flere år. Ansvaret mellom byggherre, sameiet, leverandør og den enkelte seksjonseier er litt komplisert. Derfor har styret frem til nå ivarettatt reklamasjoner også på den enkelte lader, selv om den per definisjon er seksjonseiers ansvar og eiendom. Det ble på et tidspunkt feilaktig hevdet at sameiet ikke hadde serviceavtale på anlegget, og derfor ikke berettiget reklamasjon, noe styret på det sterkeste avviste siden det ikke er definert et krav om slik serviceavtale. Anlegget var ikke ferdig utviklet når det ble levert og stadige software oppdateringer gjorde anlegget tidvis ustabil. Etter hvert har anlegget fungert bra med svært få feilmeldinger og lite nedetid. Vi har per i dag 9 masterladere, ved feil på en masterlader vil alle underliggende ladere (16 stykk) få problemer. Siden garantitiden har løpt ut for Svn 80-86 så må eventuelle feil på den enkelte lader bekostes av seksjonseier. Styret kommer utarbeide en rutine for utskifting, bytte og/eller omprogrammering til ny lader/masterlader ved eventuelle feil etter garantiperiodens utløp. Billader.no er solgt til Wattif, noe som gjør den fremtidige administrasjon og vedlikehold av anlegget ekstra viktig å få på plass for å unngå lang nedetid ved feil. Teknikere hos Billader.no har vært servicevennlige, men deres avtale med Wattif har løpt ut. Imidlertid har vi blitt enige om en soft overgang i løpet av våren.
- Sprinkelsaken ble belyst ved forrige årsmøte, men det sluttet dessverre ikke der. Under tilbake stilling av sprinkleranlegget ble det oppdaget flere sekundære feil, og potensielle problemer. Det ble også avdekket feil i brannkonseptet for Lunden, noe som resulterte i anmerking fra leverandør av branntavler og branndetektorer. Etter befaring og møter med Byggherre, AF, Assemblin og Elotec ble det enighet om at også FDV var for dårlig på enkelte områder og diverse merking var ukorrekt. Etter utbedring valgte styret på eget initiativ å få installert noen ekstra I/O moduler for at brannvesen og servicepersonell lettere kan identifisere feil eller utløst sprinkel ute på anlegget. Saken ble avsluttet i august 2024.
- VVC/VV saken er den mest kompliserte og krevende saken styret har hatt på lang tid, noe som førte til ekstraordinært arbeid for styret. I denne saken har vi vært nødt til å varsle byggherre om at kostnader vil bli krevde refundert, mer om dette i sak nummer 6. Se også nyheter på vibbo publisert 2. mars 2024. Styret har

fått beskjed om at resterende dokumentasjon på de utbedringer som er gjort av Assemblin og Asplan Viak vil bli levert den 17. mars.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold (note 8), kommunale avgifter (note 9) og andre driftskostnader (note 11)

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 332 914.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 217 827, KUNDENR. 7994

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 021 559	8 941 798	9 025 000	9 079 000
Andre inntekter	3	46 430	174 892	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 067 989	9 116 690	9 025 000	9 079 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 600	-84 600	-84 600	-91 650
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	14	-77 130	-38 564	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 375	-15 375	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-326 425	-310 428	-320 000	-350 000
Konsulenthonorar	7	-13 789	-1 647	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 047 361	-1 704 762	-1 830 000	-2 130 000
Forsikringer		-673 169	-584 489	-660 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-2 284 797	-1 877 167	-2 186 000	-2 326 000
Ladekostnader EL-bil		-3 500	0	0	0
Energi/fyring	10	-918 998	-1 146 436	-1 250 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 227 911	-1 155 227	-1 203 072	-1 237 776
Andre driftskostnader	11	-834 075	-730 833	-775 000	-815 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 107 129	-8 249 527	-8 990 672	-9 502 426
DRIFTSRESULTAT		-39 140	867 163	34 328	-423 426
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	235 085	134 954	0	210 000
Finanskostnader	13	-186	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		234 899	134 954	0	210 000
ARSRESULTAT		195 759	1 002 117	34 328	-213 426
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		195 759	1 002 117		

LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 923 217 827, KUNDENR. 7994

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	115 695	192 825
SUM ANLEGGSMIDLER		115 695	192 825
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 200	9 497
Forskuddsbetalte kostnader		368 134	354 898
Andre kortsiktige fordringer		0	13 705
Driftskonto OBOS-banken		1 266 320	1 942 559
Sparekonto OBOS-banken		844 525	815 067
Sparekonto OBOS-banken II		3 990 736	3 094 558
SUM OMLØPSMIDLER		6 492 914	6 230 284
SUM EIENDELER		6 608 610	6 423 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 448 493	5 252 734
SUM EGENKAPITAL		5 448 493	5 252 734
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 286	180 206
Leverandørgjeld		622 928	651 703
Energjavregning	15	357 902	338 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 160 116	1 170 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 608 610	6 423 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 18.02.2025			
Styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie			
Morten Brenden Lund	Baard Erik Larsen	Håvard Hammerstrøm	
Anette Alm	Henning Eggum Pøyhønen		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 225 728
TV	847 115
Garasje	375 900
Internet	354 752
Felleskostnader næringsseksjon	218 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 021 559

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikring	4 000
Opprydding kundereskontro	153
Ladestasjon	30 307
Nettinnbetalinger	370
Nøkler	11 600
SUM ANDRE INNTEKTER	46 430

*Ladestasjon og nøkler føres mot utgifter i motsvarende post i regnskapet

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgeberavgift	-84 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 600

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 987
Andre konsulentonorarer	-11 803
SUM KONSULENTHONORAR	-13 789

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-136 910
Drift/vedlikehold VVS	-130 803
Drift/vedlikehold elektro	-288 003
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-269 505
Drift/vedlikehold heisanlegg	-283 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-405 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-395 767
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 374
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-48 691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 047 361

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 519 266
Renovasjonsavgift	-765 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 284 797

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-340 247
Fjernvarme	-572 472
Andre fyringskostnader	-6 278
SUM ENERGI / FYRING	-918 998

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-62 009
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 356
Datautstyr	-363
Annet driftsmateriale	-455
Lyspærer og sikringer	-43 865
Vaktmestertjenester	-115 697
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-431 465
Snørydding	-114 774

Andre fremmede tjenester	-7 228
Kontor- og datarevisita	-3 379
Trykksaker	-695
Andre kontorkostnader	-24 384
Bank- og kortgebyr	-6 432
Velferdskostnader	-3 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-834 075

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 721
Renter bank	183 788
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	576
SUM FINANSINNEKTER	235 085

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-186
SUM FINANSKOSTNADER	-186

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		115 695
Tilgang 2023	231 389	
Avskrevet tidligere	-38 564	
Avskrevet i år	-77 130	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	115 695	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-77 130	

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 203 177
SUM INNEKTER	-3 203 177

KOSTNADER

Techem	159 542
Fjernvarme	2 685 733
SUM KOSTNADER	2 845 275

SUM ENERGI/AVREGNING**-357 902**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16:

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2 024	2023
Andel bolig*	5 088 405	4 582 782
Andel garasje*	266 210	577 693
Andel næring	93 879	92 259
SUM EGENKAPITAL	5 448 493	5 252 734

Dette er en intern fordeling av egenkapital, der fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken .

* Det er utført en balansejustering mellom garasje og bolig pga. feil i bokførte utgifter i 2020-2022.

Resultatanalyse 2024

Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	9 021 559	9 025 000	3 441	0 %
Andre inntekter	46 430	0	-46 430	100 %
Sum driftsinntekter	9 067 989	9 025 000	-42 989	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-84 600	-84 600	0	0 %
Styrehonorar	-600 000	-650 000	-50 000	8 %
Avskrivninger	-77 130	0	77 130	100 %
Revisjonshonorar	-15 375	-17 000	-1 625	10 %
Forretningsførerhonorar	-326 425	-320 000	6 425	-2 %
Konsulenthonorar	-13 789	-15 000	-1 211	8 %
Drift og vedlikehold	-2 047 361	-1 830 000	217 361	-12 %
Forsikringer	-673 169	-660 000	13 169	-2 %
Kommunale avgifter	-2 284 797	-2 186 000	98 797	-5 %
Ladepkostnader EL-bil	-3 500	0	3 500	100 %
Energi/fyring	-918 998	-1 250 000	-331 002	26 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 227 911	-1 203 072	24 839	-2 %
Andre driftskostnader	-834 075	-775 000	59 075	-8 %
Sum driftskostnader	-9 107 129	-8 990 672	116 457	-1 %
Driftsresultat	-39 140	34 328	73 468	214 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	235 085	0	-235 085	100 %
Finanskostnader	-186	0	186	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	234 899	0	-234 899	100 %
Årsresultat	195 759	34 328	-161 431	-470 %



Til årsmøtet i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Valg av nytt styre i Lillo Gård Lunden ES – årsmøte 2025

Bakgrunn

I 2025 skal det velges ny leder til styret i Lillo Gård Lunden ES. Nåværende leder Morten B. Lund stiller ikke til gjenvalg ved førstkommende årsmøte i 2025. Styremedlem Henning Pøyhønen sitt tillitsverv står også på valg i 2025 og Henning ønsker å stille som kandidat som styreleder, noe styret stiller seg enstemmig bak. Dersom valgkomiteen ønsker å fremme andre kandidater til styreleder er det valgkomiteens mandat.

Styremedlem Anette Alm ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem i 2025. Det betyr at styret trenger minst en kandidat for at styret skal bli fulltallig.

Begrunnelse for valgkomiteens innstilling

Styreleder Morten B. Lund fratrer etter å ha vært styreleder siden november 2018. Valgkomiteen har full forståelse for ønsket om å fratre, da Morten flyttet i mars 2024. Morten valgte likevel å fortsette ut den valgte perioden for at pågående reklamasjonssaker og resterende oppgaver skulle få en jevn overgang. Han har også tilbudt å bistå det nye styre med hans kompetanse og erfaring med Lillo Gård Lunden i en periode etter neste årsmøte. Morten har gjort en formidabel innsats, og han vil bli savnet!

Det fremgår av vedtektene at styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år av gangen og varamedlemmer for ett år.

Per i dag består styret av en leder og fire styremedlemmer, ingen varamedlemmer.

Det må velges en ny styreleder og to styremedlemmer er på valg. Styremedlemmene som er på valg, ønsker gjenvalg og en av dem stiller også som kandidat til styreledervervet.

Etter to utlysninger på Vibbo er det kun to kandidater som har meldt seg. Men heldigvis gode kandidater. Ingen nye kvinner har meldt seg og valgkomiteen synes det er uheldig at det blir en skjev kjønnsbalanse i styret.

Valgkomiteen synes det er vanskelig å innstille til vervet som styreleder da begge kandidater til ledervervet har solid erfaring og begge er ønsket som styreleder. Valgkomiteen har konkludert med å innstille Henning Pøyhønen som styreleder, da han har vært i styret i fire år allerede og at dette gir et lite fortrinn som var utslagsgivende for valgkomiteen.

Den andre kandidaten til styreledervervet, stiller også som kandidat til styremedlem og han innstilles av valgkomiteen.

Valgkomiteen mener at også den nye kandidaten til styremedlem er veldig kvalifisert, og han stilles derfor inn som varamedlem. Styret har ikke hatt varamedlemmer før, men det er et stort sameie med mange oppgaver. Siden det også virker vanskelig å rekruttere nye kandidater, er det en fordel å få flere med erfaring fra styret i sameiet. Han har sagt ja til å være vara, selv om han aller helst ønsker å være styremedlem. Det forutsettes at han kan være til stede på

styremøtene og at han også får deler av honoraret om han påtar seg egne oppgaver. Om styret ikke er enig i det, må han få beskjed, slik at han kan revurdere om han vil stille til valg.

Valgkomiteen ønsker også å innstille Anette Alm til en ny periode, hun har en solid bakgrunn og har sittet i styret i Lunden i fire år. Kontinuitet er veldig viktig.

Innstilling

Styreleder ny (tidligere styremedlem)	Henning Pøyhønen
Styremedlem gjenvalg	Anette Alm
Styremedlem ny	Thomas Hvamstad
Varamedlem ny	Sondre K. Teigen

Ny valgkomite

Det er ingen som har meldt seg som kandidater til ny valgkomite. Styret anbefales derfor til å foreslå kandidater til årsmøtet. Det fremgår av vedtektene at valgkomiteen skal sørge for at sameiets styre blir bestående av egnede og dyktige personer. Valgkomiteen har ingen rolle når det kommer til valg av medlemmer til valgkomite. Det anbefales at styret foreslår vedtektsendring slik at det fremgår av vedtektene at det er styret som foreslår kandidater til valgkomiteen.

Vedtekter § 8-1 om Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
 - (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
 - (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
 - (4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode eller neste styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Årsmøte skal også fastsette eventuelle ekstraordinære godtgjørelser til styret dersom det i den foregående perioden har vært uforutsette hendelser som har ført til ekstraordinær arbeid for styret.
 - (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til åfratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden måforretningsfører varsles.
 - (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Vedtekter § 9 - 12 om Styret**9-12 Valgkomite**

Årsmøte velger en valgkomite bestående av to medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er to år. Valgkomiteen skal sørge for at sameiet styre blir bestående av egnende og dyktige personer. Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villig til å påta seg verv

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt årsmøte 2025**

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

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.25

Selskapsnummer: 7994 Selskapsnavn: LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten B. Lund er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pär Nygren og Ulla Henriksen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 195.759,- overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for neste periode settes til Kr 650.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av tilleggshonorar i forbindelse med reklamasjonsarbeid og økonomisk krav mot byggherre

Årsmøtet godkjenner en økonomisk kompensasjon til styret med kroner 79.500,- for ekstraordinært arbeid i forbindelse med VV og VVC reklamasjonen. Styret vil kreve samme beløp refundert av byggherre i samsvar med Bustadoppføringslova §32 og §35. Styret vil også kreve økonomisk kompensasjon av byggherre for alle andre kostnader påført sameiet som følge av feil og mangler på VV og VVC anlegget.

- For
 Mot

Sak 7 Bedre tilrettelegging for parkering for elsykler og lastesykler i sameiet.

Hovedmål: å legge tilrette for sykkelparkering i garasjen. Parkering av sykler bør likne mest mulig på bilparkering.

Delforslag:

* Parkering av lastesykler og MC-kjøretøy bør likestilles. Dersom det er større etterspørsel enn parkeringsmuligheter for dette i garasjen, kan det opprettes ventelister.

* Undersøke mulighetene for oppmerking av sykkelparkering på flere steder i garasjen. Her kan det være utnyttet potensial. Dessuten: det kan fint være plass til mer enn én lastesykkel/elsykkel på den plassen som vanligvis reserveres til et MC-kjøretøy.

* Frigjøring/oppkjøp av en parkeringsplass som settes av til sykkelparkering. Én parkeringsplass kan gi plass til 6-8 sykler i aktivt bruk, særlig hvis den ligger på en kortende og har mulighet til innkjøring fra en av langsiden av plassen.

* Eventuelt andre muligheter for å tilrettelegge for parkering av sykler i garasjeanlegget.

- For
 Mot

Sak 8 Utelys

s § 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00. Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten og boden på hverdager for 07:00 og etter kl 21.00 og på lørdager for kl 11.00 og etter kl 18:00. På søndager er slik støy ikke tillatt.

Utelys oppfattes av enkelte seksjoner som et ubehag, og skal derfor behandles i henhold til reglene for alminnelig ro

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsverv

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Henning Pøyhønen
 Thomas Hvamstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anette Alm
 Henning Pøyhønen
 Sondre K. Steigen
 Thomas Hvamstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Sondre K. Steigen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923217827

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 09:00 til 31. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Morten B. Lund er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 121

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Pär Nygren og Ulla Henriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 121

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 121

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 195.759,- overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 116

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000,- for neste periode. Styrets honorar skal gjenspeile det arbeidet, og ansvaret styret påtar seg.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for neste periode settes til Kr 650.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 108

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av tilleggshonorar i forbindelse med reklamasjonsarbeid og økonomisk krav mot byggherre

Varmtvann og VVC reklamasjon. Ekstraordinære utgifter påført sameiet kreves refundert av byggherre Jfr. Lov om Bustadoppføring §32 og §35, samt tilleggshonorar til styret

I saksfremstillingen under ønsker styret å presisere at dette ikke er en kostnad for sameiet, men en måte å dokumentere utgifter som følge av nevnte reklamasjonssak. Det er derfor svært viktig at man leser hele saksfremstillingen dersom man er i tvil om hva dette omhandler. Det er uansett ikke unormalt at styret ber årsmøtet om ekstra påskjønnelse dersom foregående styreperiode har medført en arbeidsbelastning utover det normale. Dersom årsmøtet stemmer for dette forslaget vil kostnaden kreves refundert av byggherre som følge av reklamasjonssaken.

Styret varslet byggherre om økonomisk kompensasjon for påløpte kostnader den 29. november, og i et oppdatert varsel den 16. januar, og den 18. februar, med krav på ca. kr 145.000,- Byggherre har akseptert at det foreligger et rettmessig krav, men siden saken ikke er avsluttet vet man pdd. ikke helt nøyaktig hva kravet ender på. Det kompliserte er at styret først må søke årsmøtet om påskjønnelse for den ekstraordinære arbeidsmengden som måtte til for å få saken behørig utbedret. Bare slik kan sameiet hevde rett til økonomisk kompensasjon som er nedfelt i Lov om Bustadoppføring §32 og §35.

Dette er prinsipielt viktig fordi omtalte paragrafer veier tungt i reklamasjonssaker, og er et kraftig pressmiddel mot en byggherre og eventuelle entreprenør i reklamasjonssaker (ofte det eneste pressmiddel man har). Styret søker derfor årsmøtet om kroner 79.500,- i kompensasjon for det ekstraordinære arbeidet som ble lagt ned



i varmtvann og VVC saken. Arbeidet består av blant annet administrative kostnader som møtevirksomhet, beferinger, telefoner, systematiseringsarbeid, innlevering og analyse av legionella prøver.

Dersom årsmøtet er enige og stemmer for saken så vil dette bli en dokumentert kostnad som vil kreves av byggherre jfr. Bustadoppføringslova §32 og §35. Dette har altså ingen økonomisk betydning for sameiet, men det er viktig at byggherre skjønner at sameiet gjennomfører fremsatte krav slik at det ikke blir en papirtiger i forhold til eventuelle fremtidige krav. Det resterende beløp over kroner 79.500,- knytter seg til legionellaprøver, tapt VV og KV.

En kort gjennomgang av prosessen:

I starten mente Assemblin at det ikke forelå noen feil på VV og VVC (Varmtvann og varmtvannssirkulasjon) fordi både digitale og analoge målere viste korrekt tur- og returvannstemperaturer. Styret startet derfor prosessen med å samle inn og systematisere klager fra beboere. Det kom inn ca. 350 feilmeldinger fra 72 boliger, og det ble bedt om et møte med byggherre. Styret krever at byggherre og entreprenører legger frem en plan for feilsøking, utbedring og tidshorison. Styret krever også at Assemblin stiller med en prosjektansvarlig og dokumentasjon på det de finner ut og eventuelle utbedringer underveis, og at Assemblin overtar ansvaret for å systematisere alle feilmeldinger som kommer inn fortløpende. Lite blir fulgt opp i starten og vi har slitt med ekstremt dårlig logistikk fra utførende VVS entreprenør, lite til ingen tilbakemeldinger, forsinkelser, feil håndtering mm. Styret truer med å innhente ekstern kompetanse og varsler byggherre om at det vil bli fremsatt krav om økonomisk kompensasjon i henhold til Bustadoppføringslova § 32 og §35. På grunn av faren for legionella var det også nødvendig å ta ukentlige legionella prøver underveis. Alle prøver tatt underveis var heldigvis negative.

Assemblin oppdager også at anlegget ikke er innregulert korrekt. Dette skyldes i hovedsak at tidligere reklamasjoner har blitt utbedret lokalt av AF/Assemblin, som resulterer i følgefeil og enda større problem. Både AF-Gruppen og Assemblin er svært vanskelige å forholde seg til, det føres ikke logg over utbedringer, styret får ikke dokumentasjon på alt som blir utført, og referat fra møter er mangelfulle. Dette gjorde saken meget komplisert og uoversiktlig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner en økonomisk kompensasjon til styret med kroner 79.500,- for ekstraordinært arbeid i forbindelse med VV og VVC reklamasjonen. Styret vil kreve samme beløp refundert av byggherre i samsvar med Bustadoppføringslova §32 og §35. Styret vil også kreve økonomisk kompensasjon av byggherre for alle andre kostnader påført sameiet som følge av feil og mangler på VV og VVC anlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 112

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Bedre tilrettelegging for parkering for elsykler og lastesykler i sameiet.

Fremmet av: Ingrid Kirstine Dybvik

Vi er flere som bruker sykler/elsykler/lastesykler som transportmiddel, på lik linje med biler. Og dette er en utvikling som trolig vil øke i framtiden. Det hadde imidlertid gjort en stor forskjell i hverdagslogistikken om det var enklere og bedre parkeringsmuligheter for sykler i sameiet. Å legge tilrette for bruk av miljøvennlige og stillegående transportmidler kan også gjøre det lettere for de som vurderer å skaffe seg lastesykler, på dette,

Sameiet har flere parkeringsplasser avsatt til MC-parkering, som er gratis og fritt fram for alle med et MC-kjøretøy å bruke. Elektriske lastesykler, som også er svært tunge framkomstmidler, får ikke parkere her.

Begrunnelsen er at man ønsket å gjøre det enklest og attraktivt å få støyende MC-kjøretøy ut av det indre gårdstommet. Dermed straffes elektriske lastesykler for å være stillegående og miljøvennlige.

For oss som bruker lastesykler til daglig er stor forskjell på å kjøre direkte inn i en garasje med automatisk døråpning og god plass til navigering, og å klemme seg inn i et trangt sykkelrom. Den store majoriteten av syklene i sykkelrommet er dessuten mer til oppbevaring enn til bruk. Syklene er stablet i høyden, og selv om de som sykler ofte neppe bruker «den øvre etasjen», så er det krevende å klemme seg inn i «underetasjen». Og de litt større syklene får heller ikke plass her.

Alternativet er å stille sykkel langs veggen i sykkelrommet der dette er mulig, men disse plassene kan fort bli opptatt da det er svært få av dem. I tillegg er det mer krevende tilgang til sykkelrommet, med høye terskel, smale dører, og ikke automatisk døråpner overalt.

Styrets innstilling

Det er krav til manøvreringsareal i en parkeringskjeller, derfor ble det gjort et stort arbeid med å få opprettet de plasser som eksisterer i dag for moped/MC. Det finnes ingen andre ledige områder til formålet. Disse parkeringsplasser ble i sin tid opprettet for å minimere motorisert ferdsel i indre gårdstom.

Forslagstiller beskriver ikke nærmere hvor grensen går på en lastesykkel. Forslaget utreder ikke hvordan et ventlistesystem skal fungere i praksis.

Kjøp av p-plass til formålet er svært dyrt. Ca. 550-650 tusen. Det er lite trolig at man får plass til mer enn 3 store lastesykler på en p-plass. Presser man inn 6-8 sykler på en p-plass er faren for skader på bil overhengende.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 93

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Utelys

Fremmet av: Thomas Aunan Sandsør

Endring i dagens paragraf 4. Siste setningen legges til for å definere at utelys burde kun benyttes innenfor samme rammer som generelt støy/ubehag for andre beboere. Dette er ikke et stort problem for mange, men stort problem for de få som opplever ubehaget. Det er samtidig en meget liten justering for den enkelte beboer å påse at utelysene ikke skaper misnøye

Styrets innstilling

Styrets mener at en slik vedtektsendring vil være vanskelig å håndheve i praksis.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



9. Valg av tillitsvern

Innstilling

Styret vil takke valgkomiteen for sitt arbeid. Valgkomiteen har arbeidet fritt med sin innstilling, og uavhengig av det sittende styret. Styret er glad for at flere kandidater har meldt sin interesse og stiller seg bak valgkomiteens innstilling. Både kontinuitet og nye krefter er viktig for et styre. I denne sammenhengen er styret også veldig positiv til at Henning ønsker å stille til valg som styreleder.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Henning Pøyhønen (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Hvamstad

Henning Pøyhønen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anette Alm (87 stemmer)

Thomas Hvamstad (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anette Alm

Thomas Hvamstad

Henning Pøyhønen

Sondre K. Steigen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sondre K. Steigen (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sondre K. Steigen



Parken Eiendomsmegling AS
 Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
 Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
 E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0259/25 . Vår ref.: 7994-1-111

Dato: 22.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lillo Gård Lunden Es
 Organisasjonsnr: 923217827
 Seksjonseier: Friedberg, Daniel
 Medeier: Jansen, Sara Shun Holløkk
 Leilighetsnummer: 111
 Adresse: Sandakerveien 88, 0484 OSLO
 Seksjonsnummer: 111
 Gnr. 77
 Bnr. 420

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7107782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: hvis selger har garasje er denne tinglyst i garasjeseksjon 243, ideell andel 1/179. Følger boligen ved salg, kan kun selges internt i sameie. Tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste per plass. Se vedtektene pkt 4. Parkeringsplasser. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings skjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 076,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	896,00	
TV.	302,00	
Fellesskost brøk	2 752,00	
Internett	126,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hfeftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 043,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annem formue:	23 659,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annem informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Henning Eggum Pøyhønen, e-post: lunden.es@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Plan- og bygningssetaten



4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 17.10.2023
201619029 - 139 Kristin Agnethe Malvik
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SANDAKERVEIEN 88 - 100 Eiendom: 77/420/0/0
Tiltakshaver: LILLO GÅRD KS Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker felt A1, hus E, F og G, mottatt 26.09.2023.

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 201619029			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt B	A40-A-BT2-02	05.12.2016	4/45
Fasade sør Hus GF	A45-A-BT2-05	05.12.2016	4/50
Felles avkjørsel	CFL-3	22.12.2016	4/53
Renovasjonsplan	L219	29.05.2018	33/4
Ledningskart fra Vann- og avløpsetaten		13.09.2018	40/7
Plan 1 etasje	A20-A-BT2-01	28.11.2018	43/8
Plan 3 etasje	A20-A-BT2-03	28.11.2018	43/10
Plan 4-5 etasje	A20-A-BT2-04	28.11.2018	43/11
Plan 6 etasje	A20-A-BT2-05	28.11.2018	43/12
Plan 8-9 etasje	A20-A-BT2-07	28.11.2018	43/14
Landskapsplan Felt A hus E, F, G- REV	L112	08.01.2019	49/4
Snitt Hus A	A40-A-BT2-01	21.01.2019	54/2
Fasade øst hus EFG	A45-A-BT2-04	08.11.2018	62/9

 **Plan- og bygningssetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Saksnr.: 201619029-139

Side 2 av 2

Snitt G-01 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-01	12.10.2019	70/9
Snitt G-02 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-02	12.10.2019	70/10
Snitt G-03 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-03	12.10.2019	70/15
Situasjonsplan	A00-A-BT2-01	09.01.2020	78/6
Plan 1 - Hus G	A2.BHG-A-P-01-20-01	13.03.2020	81/8
Plan 2 - Hus G	A2.BHG-A-P-02-20-01	13.03.2020	81/9
Fasade sør - Hus E	A45-A-BT2-03	08.02.2021	125/8
Fasade vest - Hus E	A45-A-BT2-04	08.02.2021	125/9
Fasader - Hus F	A45-A-BT2-F-00	08.02.2021	125/10
Fasader - Hus G	A45-A-BT2-G-00	08.02.2021	125/11
Plan U1	A20-A-BT2-09	15.06.2022	129/3
Plan 1	A20-A-BT2-01	15.06.2022	129/4
BT2 Plan 7	A20-A-BT2-06	04.07.2022	130/2
Plan underetasje	A20-A-BT2-09	17.01.2023	134/7
Takplan	A20-A-BT2-08	17.01.2023	134/8
Fasade nord	A45-A-BT2-02	21.12.2022	134/9

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.09.2023. Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 17.08.2020.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebretts vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningssetaten



4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201619029 - 112 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Nina Ubisch	Dato: 02.11.2020
Adresse: SANDAKERVEIEN 88 - 100	Eiendom: 77/420/0/0		
Tiltakshaver: LILLO GÅRD KS	Søker: 4B ARKITEKTER AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring		

Midlertidig brukstillatelse - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse som vi mottok 9.10.2020 med kompletteringer 14., 16. og 22.10.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningssetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for innvendige barnehagearealer i hus G.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
Hus F og G boliger og utomhus samt pergola ved barnehagen.
Gjenstående arbeider skal være utført innen våren 2021.

Saksnr: 201619029-112

Side 2 av 3

Vilkår i den videre prosessen Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttokumentasjon er innsendt og godkjent.
- dokumentasjon som viser at barnehagens lokaler står ferdig og barnehagens utearealer er etablert (gjelder siste byggetrinn i felt A1 eller A2)

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av sнопlassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029>

Ferdigstilling

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. [Dere kan lese om klage på våre nettsider](#)

Saksnr: 201619029-112

Side 3 av 3

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Nina Ubisch - saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling byggesak

Kopi til:

LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	202070
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 88
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/420

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202070
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	202070
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	22.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 88
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/420

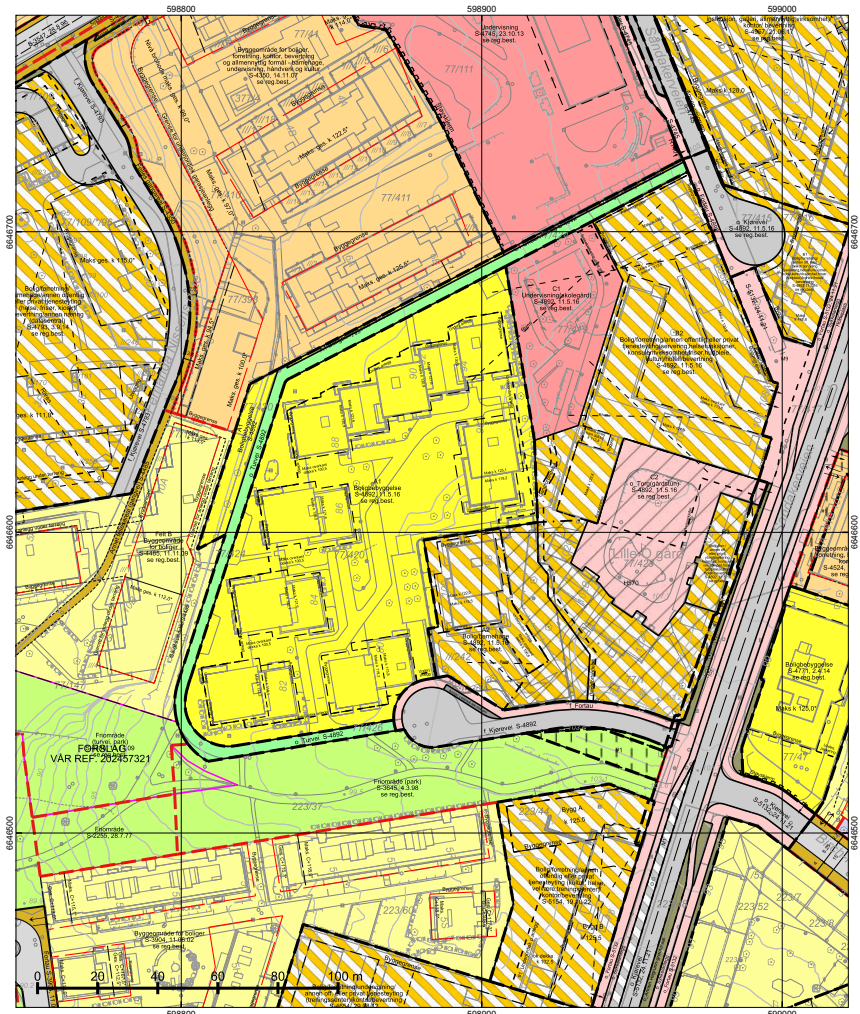
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202070
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



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

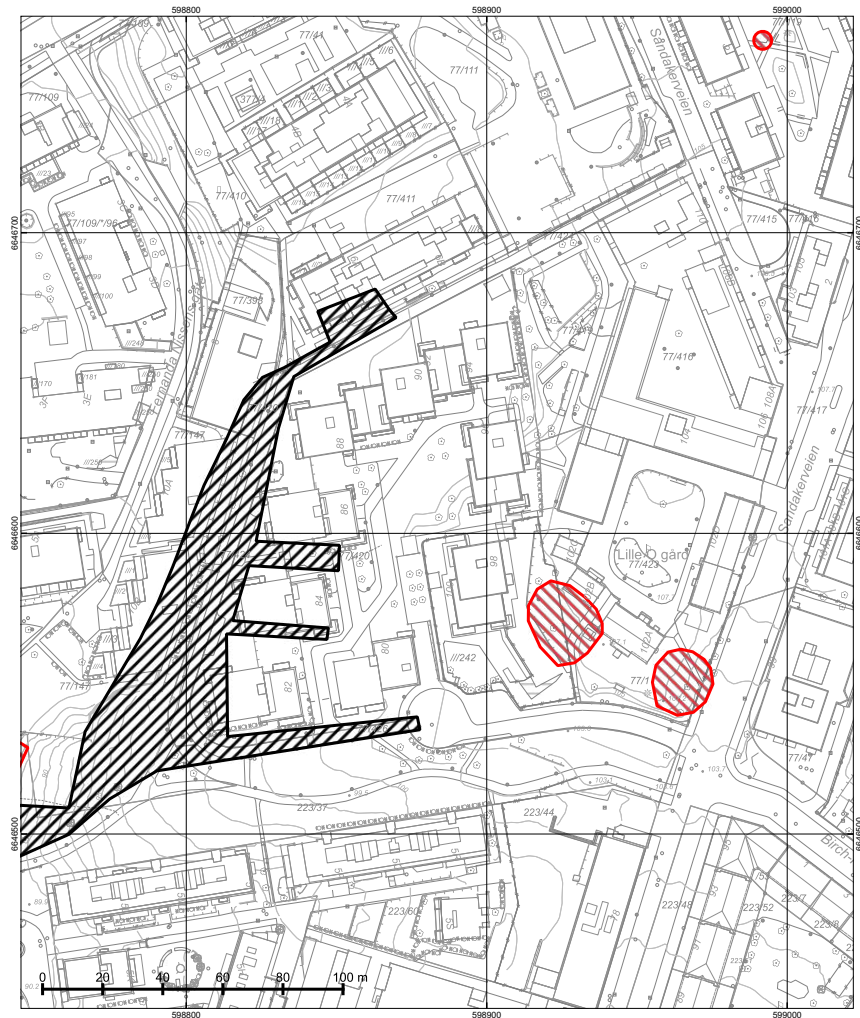
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 22.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikallivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallivå 2</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 145894/ 86515835</p> <p>Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP</p>	
<p>Høyderreferanser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 <p>Originalformat: A3</p>	<p>Kommentar:</p>		

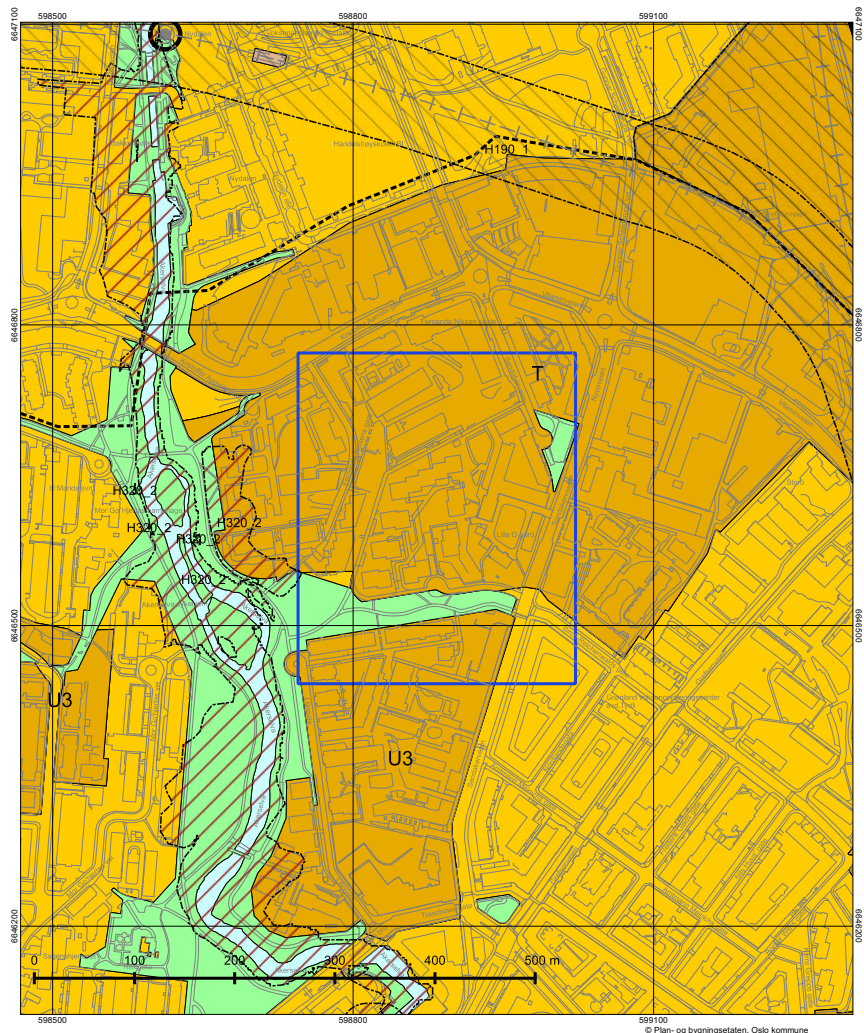
<p>Dato: 22.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikallivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallivå 1</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 145894/ 86515835</p> <p>Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP</p>	
<p>Høyderreferanser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 <p>Originalformat: A3</p>	<p>Kommentar:</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | 40 - Friområde/park | | Foreløpig plan |
| | 41 - Turvei/skitype | | Ptangsrens (gammel lov) |
| | 73 - Felles gangareal | | Ptangsrens (ny lov) |
| | 110 - Bolig m.tilh. anlegg | | RpRegulerHøyde |
| | 140 - Bolig/forr./kontor | | Grense for bebyggelse |
| | 142 - Forr./kontor/industri | | Byggegrense |
| | 150 - Industri m.tilh. anlegg | | Beregnet senterlinje veg |
| | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | Regulert kjørefelt |
| | 311 - Annet veiareal | | Byggegrense |
| | 312 - Fortau | | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | Regulert senterlinje |
| | 1110 - Boligbebyggelse | | Friskitlinje |
| | 1162 - Undervisning | | Regulert støyskjerm |
| | 1541 - Vannforsyningsanlegg | | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | Inn-lutkjeri |
| | 2010 - Veg | | Avkjørsel |
| | 2011 - Kjøreveg | | Eksisterende tre som skal bevares |
| | 2012 - Fortau | | |
| | 2013 - Torg | | |
| | 2017 - Sykkelveg/-felt | | |
| | 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg | | |
| | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | | |
| | 2029 - Annen banegrund - grøntareal | | |
| | 2080 - Parkering | | |
| | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | | |
| | 3031 - Turveg | | |
| | RpBestemmelseOmråde | | |
| | RpBestemmelseGrense | | |
| | RpAngittHensynSone | | |
| | RpAngittHensynGrense | | |
| | RpSikringSone | | |
| | RpSikringGrense | | |
| | 73 - Felles gangareal | | |
| | 76 - Felles underjordisk anlegg | | |
| | 311 - Annet veiareal | | |
| | 312 - Fortau | | |
| | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
| | 913 - Formålgrensning | | |
| | 925 - Gesimslinje | | |
| | 930 - Reguleringslinje | | |
| | Formålgrense | | |



<p>Dato: 22.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Naturmangfold</p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 145894/ 86515835</p> <p>Adresse: SANDAKERVEIEN 88</p> <p>Gnr/Bnr: 77/420</p>	<p>Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	



Tegnforklaring - kommuneplan

- | | | | |
|-------------|--|--|---|
| — · — · — · | Farled | | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| — — — — — | Fjernveg (tunnel) | | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| — — — — — | Fjernveg | | Bane, eksisterende |
| — — — — — | Markagrense | | Havn, eksisterende |
| - - - - - | Plangrense | | Havn, fremtidig |
| — + — + — + | Sporveg (tunnel), fremtig | | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| — + — + — + | Sporveg (tunnel), eksisterende | | Grønnstruktur, eksisterende |
| — + — + — + | Sporveg, eksisterende | | Grønnstruktur, fremtidig |
| — + — + — + | Sporveg, fremtidig | | Forsvaret |
| — + — + — + | Jernbane (tunnel), fremtidig | | LNF-areal, eksisterende |
| — + — + — + | Jernbane (tunnel), eksisterende | | LNF-areal, fremtidig |
| — + — + — + | Jernbane, eksisterende | | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| — — — — — | Turvei | | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
| | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
| | T-banestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
| | Jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — — — — — | Banetrase (ikke juridisk) | | Farled |
| — + — + — + | Fjordtrikk (ikke juridisk) | | Småbåthavn, eksisterende |
| — — — — — | Samferdsel (ikke juridisk) | | Småbåthavn, fremtidig |
| | Eksisterende kollektivknutepunkt | | Naturområde |
| | Fremtidig kollektivknutepunkt | | Friluftsområde |
| | Spredt boligbebyggelse | | Ytre by (utviklingsområder) |
| - - - - - | Bestemmelsesgrense | | Indre by (utviklingsområder) |
| · · · · · | Aktivitetssone marka | | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | | | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | | | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | | | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | | | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | | | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | | | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | | | H190 - Andre sikringssoner |
| | | | H310_1 - Kvikkleire |
| | | | H310_2 - Steinsprang |
| | | | H320_1 - Stormflo |
| | | | H320_2 - Elveflom |
| | | | H390 - Deponi |

Oslo

Dato: 22.07.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 145894/86515835
 Deres ref.: 40865/ DIGU@MNSNOP

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.



S-4892

SANDAKERVEIEN 100 -100C. Detaljregulering for gnr. 77 bnr. 1, 56, 220, 221, 223 og gnr. 223 bnr. 37 m.fl.

Vedtaksdato: 11.05.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201404639](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201404639

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

S-4892
vedtatt 11.05.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 100 - 100C

Gnr. 77, bnr. 1, 56, 220, 221, 222, 223 og gnr. 223, bnr. 37 mfl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OIB-201404639, datert 20.04.2015, rev. 25.11.2015.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1

Bebyggelse og anlegg

- Felt B4- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie, kultur)/ hotell/ bevertning

Vertikalnivå 2

Bebyggelse og anlegg

- Felt A1- Boligbebyggelse
- Felt C1- Undervisning (skolegård)
- Felt A2- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ barnehage
- Felt B1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie)/ kontor/ hotell/ bevertning
- Felt B2 og B3- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie, kultur)/ hotell/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg (gårdstun)
- Gatetun
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- Turvei

Hensynssone

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

Fellesbestemmelser

§ 3. Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=46 500 m²

Tillatt bruksareal for felt A1 skal ikke overstige BRA= 22 370 m²

Tillatt bruksareal for felt A2 skal ikke overstige BRA= 3 520 m²

Tillatt bruksareal for felt B1 skal ikke overstige BRA= 5 370 m²
 Tillatt bruksareal for felt B2 skal ikke overstige BRA= 14 490 m²
 Tillatt bruksareal for felt B3 skal ikke overstige BRA= 750 m²

Forretningsdelen av felt B1, B2 og B3 skal være maks 5 300 m²
 Sammenhengende parkerings-, kommunikasjons- og bod arealer som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medregnes i bygningens bruksareal.

§ 4. Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
 Mot Nycovveien og torget skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen.
 Parkeringskjeller, nedkjøring til garasjeanlegg barnehagens arealer under terreng og sokkelleiligheter i felt A1 og A2, skal plasseres innenfor bestemmelsesgrensen for underjordisk anlegg som vist på plankartet.

Sykkelbod, trafo og andre mindre bygg kan plasseres utenfor byggegrenser i felt B1, B2, B3, A1 og A2.

§ 5. Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.
 Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maks høyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget. Takoppbyggene skal være maks 3,5 meter høye, og kun nyttes til rom for trapp, tekniske installasjoner, pergola eller lignende konstruksjoner.

Takoppbyggene for heis skal være maks 4,2 meter høye der det er tilrettelagt for adkomst til felles takterrasse. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate hvorav minst 10 % er pergola eller lignende konstruksjoner.

Maks høyde for lokk skal regnes ved synlige gesims. Terenget inne på lokket kan arronderes slik at det stedvis overstiger maks gesimshøyde.

§ 6. Utforming

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

Det kan etableres terrasser på tak. Rekkverk på takterrasser skal oppføres i åpne eller transparente materialer og være inntrukket fra fasadelivet med min 0,5 meter til fremkant håndloper.

Alle takflater som ikke benyttes til konstruksjoner, terrasser eller plantefelt, skal etableres som grønne tak med beplantning, eller annet dekke for fordroyning av overvann.

§ 7. Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være følgende:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Fordelingen gjelder for hele planområdet, og er uavhengig av feltgrenser.

Studentboliger skal ikke inngå i beregningsgrunnlag for leilighetsfordeling.

§ 8. Bokvalitet

Alle boliger skal ha en privat uteplass i form av balkong, terrasse eller hage, og som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom. Uteplassene skal til sammen utgjøre minst 15 % av BRA bolig. Ingen av boligene skal være ensidig orienterte mot nord eller nordøst. Alle boliger skal ha en stille side.

Kravene vedrørende privat uteplass og stille side gjelder ikke for studentboliger. Studentboligene kan være ensidig orienterte, men ikke mot nord eller nordøst.

Krav til felles utearealer på lokk eller terreng gjelder for hele planområdet og er uavhengig av feltgrenser.

§ 9. Uteoppholdsareal

Der det skal plantes trær må det være minst 0,8 meter jorddybde over et sammenhengende areal på min. 3 m².

På felles utearealer skal det gjennom variasjon og bruk av terreng, hardt beleg, vegetasjon, pergolaer og møblering etableres ulike soner for lek og opphold for alle aldersgrupper. Det skal benyttes lekeapparater og utemøbler av varige kvalitetsmaterialer.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 / 1:200, som viser bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomten.

Planen skal vise alle elementer som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.

Utomhusplanen skal redegjøre for:

- opparbeidelse av fellesareal, inkludert takterrasser
- eksisterende og fremtidig terreng
- forstøtningsmurer og sikring av løsmasser og fjell
- beplantning og vegetasjon
- tilrettelegging for funksjonshemmede
- opparbeidelse av nærlekeplass og areal for opphold
- gang- og kjøreatkomster
- renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig atkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal

Tilhørende utearealer skal for hvert byggetrinn være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 11. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel fra snuplassen i enden av Sandakerveien, nord i planområdet, tillates bare brukt til varelevering for næringslokalene i felt B2.

Avkjørsel fra Sandakerveien til felt B2 skal betjene parkeringskjeller under bebyggelsen i felt B2 og deler av torget, felt C2.

Avkjørselen fra Sandakerveien sør i planområdet skal brukes av boligene og barnehagen i felt A1 og A2.

§ 12. Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

Alle bilparkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres med strømuttak, og være forbeholdt el-biler.

Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplasser innenfor planområdet.

§ 13. Varelevering

Varelevering for mindre forretningslokaler som grenser mot Sandakerveien eller Nycoveien tillates på offentlig gatetun. Varelevering til større forretninger, med store lastebiler og trailere, skal løses i overbygd varemottak fra snuplassen i enden av Sandakerveien, som vist med pil på plankartet.

§ 14. Støy

- Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.
- Støynivå på fasader skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Der støy på fasade overstiger de anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal det i de berørte boenheter etableres mekanisk balansert ventilasjon, og det skal etableres solavskjerming på vinduer i soverom mot støyutsatt fasade (fasader med lydnivå Lden >55dBA).

§ 15. Overvannshåndtering

- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
- Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.
- I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 16. Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 17. Kvalitetsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøprofil skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 18. Felt A1 - Boligbebyggelse og Felt A2 - Bolig/ barnehage

§ 18.1 Plassering av balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 2,2 m utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

§ 18.2 Utføring

Det skal benyttes et helhetlig valg av fasadematerialer som gir et felles og sammenhengende uttrykk.

Fasader skal hovedsakelig kles i tegl med mulighet for innslag av andre materialer. Balkonger skal ha delvis gjennomskiktig rekkverk som dekker balkongkanten.

§ 18.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene i felt A1 og A2.

Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 20 % av BRA bolig.

Minst 60 % av felles uteareal skal være på lokk eller terreng.

Av felles uteoppholdsareal skal minimum 2400 m² være samlet.

Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Takterrassen skal deles opp i soner for flere brukere/brukergrupper, og det skal etableres vegetasjon og grønne soner.

Minimum 20 % av utearealet på lokk skal ha jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Resterende areal over lokk skal ha en jorddybde på min. 0,4 meter.

Det skal plantes minst 1 tre pr 150 m² i gårdsrommet i størrelse so16-20, co.

§ 18.4 Barnehage

Det skal innpasses barnehage på minimum 800 m² BRA i felt A2. Minste felles uteoppholdsareal pr. barn skal være 16,5 m², og totalt skal arealet ikke være mindre enn 1800 m².

Det skal være minst 1 tre pr 200 m² på barnehagens utearealer i størrelse so16-20, co.

Nedre del av barnehagens lekeplass skal være skjermet med beplantning mot kjøreveg i sør.

Øvre del av barnehagens lekeplass skal ha et hagepreg som er tilpasset utforming av hageanlegg ved gårdsbebyggelsen.

§ 19. Felt B1 – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ hotell/ beverning

§ 19.1 Plassering av balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

Balkonger kan krage ut inntil 1,2 meter utover offentlig arealer, inntil 2,2 m utenfor bygningens fasadeliv, dersom avstanden ned til underliggende terreng er minimum 3,5 m.

§ 19.2 Utforming

Bebyggelsen skal gis et variert uttrykk gjennom oppdeling og valg av fasademateriale. Fasade mot Nycoveien skal utformes med fasadeinntrekning på inntil 2,2 m i 1. etasje. Inntrukne fasader kan ha søyler plassert i hovedfasadelivet. Fasader mot Nycoveien og Sandakerveien skal ha publikumsrettede funksjoner 1. etasje, som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk.

Husets eksterior skal ha en utforming, detaljering og materialbruk som er robust og bestandig, og som eldes fint uten omfattende vedlikeholdsbehov.

§ 19.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene. Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 16 % av BRA bolig. For studentboliger kan 100 % av felles utearealer være på tak eller felles balkong. For øvrige leiligheter skal minst 60 % av felles utearealer være på lokk eller terreng.

Takterrassen skal deles opp i soner for flere brukere/brukergrupper og det skal etableres vegetasjon og grønne soner.

§ 20. Felt B2 og B3 – Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting / hotell/ bevertning

§ 20.1 Plassering av balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

Balkonger kan krage ut inntil 1,2 meter utover offentlig arealer, inntil 2,2 meter fra bygningens fasadeliv, dersom avstanden ned til underliggende terreng er minimum 3,5 m.

Balkonger mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

§ 20.2 Utforming

Det skal benyttes fasademateriale som gir et variert uttrykk på det enkelte bygningsvolum. Fasader skal hovedsakelig kles i tegl med mulighet for innslag av andre materialer. Balkonger skal ha delvis gjennomskiktig rekkverk som dekker balkongkanten.

Fasadeutforming mot torg skal bygge opp under tunets karakter:

Balkonger og glassarealer i åpninger mot torget må i hovedsak kunne lukkes for å danne enhetlig og lukket fasade med en felles materialbruk.

Fasader på ny bebyggelse mot torg skal utformes med fasadeinntrekning på minst 2,0 m i 1. etasje. Vindusfelt større enn 1,5 m² mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

Fasadekledning mot torg skal hovedsakelig være i stående trepanel.

Inntrukne fasader kan ha søyler plassert i hovedfasadelivet.

Fasader mot Sandakerveien skal ha publikumsrettede funksjoner 1. etasje, som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk, unntatt ved varelevering.

Det kan etableres svalganger mot Sandakerveien og på fasader mot gårdsrom. Svalgangene skal utformes med variert bredde, og med romsoner som legger til rette for opphold og variert bruk.

§ 20.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene.

Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 16 % av BRA bolig.

For studentboliger kan 100 % av felles utearealer være på tak eller felles balkong.

For øvrige leiligheter skal minst 60 % av felles utearealer være på lokk eller terreng.

Av felles uteoppholdsareal skal minimum 1100 m² være samlet.

Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Takterrassen skal deles opp i soner for flere brukere/brukergrupper og det skal etableres vegetasjon og grønne soner.

§ 20.4 Gangforbindelse

Gangforbindelsen gjennom felt B2 og B3 skal opparbeides innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, innenfor en toleranse av +/- 1,5 m. Gangveien skal være privat, men allment tilgjengelig. Gangforbindelsen skal opparbeides med grusdekke, skiferheller, eller tilsvarende. Gangforbindelsen skal utformes på en måte som ivaretar hagen.

§ 21. Felt B4 – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ hotell/ bevertning – Vertikalnivå 1

Det kan etableres et underjordisk areal under offentlig torg. Arealet skal benyttes til parkering, lager eller boder tilknyttet bebyggelsen i felt B2 og B3. Det skal være minst 1,0 m overdekning på parkeringskjelleren under torget, forutsatt at håndtering av overvann og sikring mot setningsskader er ivarettatt.

§ 22. Felt C1- Undervisning (skolegård)

Inngjerding av skolegården tillates ikke.

Areal avsatt til undervisning skal være offentlig, og skal opparbeides parkmessig inkludert beplantning, møblering og belysning som innbyr til lek og opphold (rolig sone).

Deler av området skal kunne benyttes til skolehage, og området skal i sin helhet ha en beplantning og møblering som ivaretar dette.

Det kan etableres sykkelparkeringsplasser under tak på C1, til skolens brukere.

Parkeringsplassene skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesgrense på plankartet.

Turveien langs planområdets nordre grense skal være allment tilgjengelig, og skal til enhver tid fungere som adkomstvei for brannbil for bebyggelse i felt A1.

Gangforbindelse gjennom felt B2 skal forsette sammenhengende gjennom felt C1 fram til turveien. gangforbindelsen skal være allment tilgjengelig, uten fysiske stengsler som vanskeliggjør allmenhetens bruk.

Utomhusplan for skolegården skal forelegges Undervisningsbygg for det fattes vedtak.

§ 23. Felt C2 - Torg (gårdstum)

Torget er offentlig og skal tilrettelegges for allmenn bruk.

Torget skal ha en enkel og robust utforming, hovedsakelig med grus, som er i tråd med torgets historiske utforming, og tilrettelegges for stor variasjon og fleksibilitet i bruk. Det skal ikke etableres fysiske stengsler som vanskeliggjør allmenhetens bruk av torget, og som gjør at

torget oppfattes som privat. Torget skal være bilfritt med unntak av varelevering til mindre lokaler som grenser mot torg samt barnehagen, og henting av avfall. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 24. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 24.1 Kjøreveger

Areal som er vist som o_kjøreveg på plankartet, skal være offentlig, og skal opparbeides som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Areal som er vist som f_kjøreveg på plankartet, skal være privat og skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevegen skal være felles for felt A1 og A2, inkludert barnehagen, gnr.77, bnr. 1, 221, 222, 223 og gnr. 223 bnr. 37.

§ 24.2 Fortau

Areal som er vist som o_fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Areal som er vist som f_fortau skal være privat og opparbeides som vist på plankartet.

Fortauet skal være allment tilgjengelig, men felles for felt A1 og A2, inkludert barnehagen, gnr.77, bnr. 1, 221, 222, 223 og gnr. 223 bnr. 37.

§ 24.3 Gatetun

Areal som er vist som o_gatetun skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Gatetunet skal opparbeides med en robust utforming som tilrettelegger for opphold og aktivitet. Det skal benyttes gode og varige materialer som eldes på en fin måte. Arealet skal opparbeides med faste sittebenker og sykkelparkering for besøkende, og med en utforming som begrenser muligheten for gjennomkjøring. Gatetunet skal være bilfritt med unntak av varelevering. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 24.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Areal som er vist som f_annen veggrunn – teknisk anlegg skal være privat. Avfallsbrønner tillates plassert på dette arealet.

§ 24.5 Annen veggrunn – grøntareal

Areal som er vist som o_annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealet skal opparbeides som en utvidelse av fortauet, og som en overgang mellom offentlig fortau og privat byggeareal. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 25. Grønnstruktur - turvei

Areal som er vist som o_turvei skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Turveien skal til enhver tid fungere som adkomstvei og oppstillingsplass for brannbil for bebyggelse i feltet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 26. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

Eksisterende bygninger innenfor hensynssonen, tillates ikke revet.

Eksisterende trær med stammeomkrets 0,9 m eller større, målt 1 m over bakken og eldre frukttrær, tillates ikke fjernet.

Bygninger kan bare ombygges eller utbedres under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Det kan etableres en gangforbindelse gjennom hageanlegget jf. § 20.4.

Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsone tilsvarende treetts kronediameter beskyttes. Det er ikke tillatt å benytte rotsonen til trærne til lagring, tilrigging eller massedisponering, hverken før eller i byggeperioden.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

§ 27. Rekkefølgebestemmelser

§ 27.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen

Opparbeidelse av gatetunet

Før det gis brukstillatelse til siste tilgrensende byggetrinn i felt B2 eller B1 skal offentlig gatetun være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av torget på Lillo gård – felt C2

Før det gis brukstillatelse til siste byggetrinn for nybygg i felt B2 eller B3 skal offentlig torg være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av turveien

Før det gis brukstillatelse til tilgrensende bebyggelse i felt A1 eller B2, skal turveien langs planområdet være opparbeidet som vist på plankartet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av gangforbindelse

Før det gis brukstillatelse til tilgrensende bebyggelse i felt B2 eller B3, skal gangforbindelsen gjennom planområdet være opparbeidet innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet.

Opparbeidelse av barnehagen

Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i felt A1 eller A2, skal barnehagens lokaler stå ferdig, og barnehagens utearealer skal være etablert.

Opparbeidelse av kjøreveiene og snuplassene

Snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i planområdet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Snuplassen og den private kjøreveien langs friområdet sør i planområdet, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt A1 eller A2.

Opparbeidelse av skolegård – felt C1

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt B1, skal skolegård i felt C1 være opparbeidet, eller midlertidig erstatningsarealer være opparbeidet i felt A1. Før det gis brukstillatelse for siste avgrensede bebyggelse i felt B2 skal skolegård felt C1 være ferdig opparbeidet.

Byggeplan skal forelegges Undervisningsbygg for vedtak, jf. § 22.

§ 27.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen

Opparbeidelse av Sandakerveien og Nycoveien

Før det gis første igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal Sandakerveien være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, fra og med krysset

Nycoveien/Sandakerveien, langs planområdet, til krysset Sandakerveien/ Treschows gate.

Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av turvei i friområdet

Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i felt A1 skal turveiforbindelse fra Sandakerveien ned til Akerseiva, gjennom arealet som er regulert til friområde (park) sør for planområdet,

være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Turveien gjennom friområdet skal knyttes til turveien gjennom planområdet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.05.2016 sak 120.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.05.2016



Emilie Stang, bsm



S-5132

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

Vedtaksdato: 24.11.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201806521](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 999/845

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

Planens hensikt

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

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

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

1.2 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus».

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

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

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

1.3 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.4 Beplantning

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

1.5 Belysning

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

1.6 Støy

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

1.7 Møbleringssoner

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.

1.8 Universell utforming

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

1.9 Varelevering

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

1.10 Parkering

Parkering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde.

1.11 Frisikt

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

1.12 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

2.1 Kjørevei

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

2.2 Fortau

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

2.3 Sykkelanlegg

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

2.4 Annen veigrunn – grøntareal

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

2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

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

3 Bestemmelser til bestemmelsesområde M1–M9

3.1 Bestemmelsesområde M1 (Parkering)

Det skal innpasses minst 10 parkeringsplasser. Minimum 2 av disse skal være HC-parkingsplasser. Det skal innpasses en vareleveringslomme ved gårds- og bruksnummer 223/43. Det tillates også å innpasse sykkel-parkingsplasser, regnbed, benker og lignende møbleringselementer.

3.2 Bestemmelsesområde M2–M3 (Vegetasjonsfelt)

Det skal innpasses minst fire trær per felt samt regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkingsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)

Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkingsplasser, trær, benker og lignende møbleringselementer.

3.4 Bestemmelsesområde M5–M8 (Bussholdeplass)

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

3.5 Bestemmelsesområde M9 (Møbleringssone)

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

4 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

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

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Marksikringsplan

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

5.2 Overvannshåndteringsplan

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

5.3 Landskapsplan

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

5.4 Faseplan

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.12.2021



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 88 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 420, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

