NORDVIK

Sandakerveien 101C

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 101C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Kontaktinfo
25	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
30	Egenerklæringsskjema
36	Andre vedlegg
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Svært attraktiv 3-roms toppleilighet med 18m² vestvendt solrik terrasse og fantastisk utsikt! Garasjeplass m/el. Heis.

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**250 840,-**
Totalpris	**10 240 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 318,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

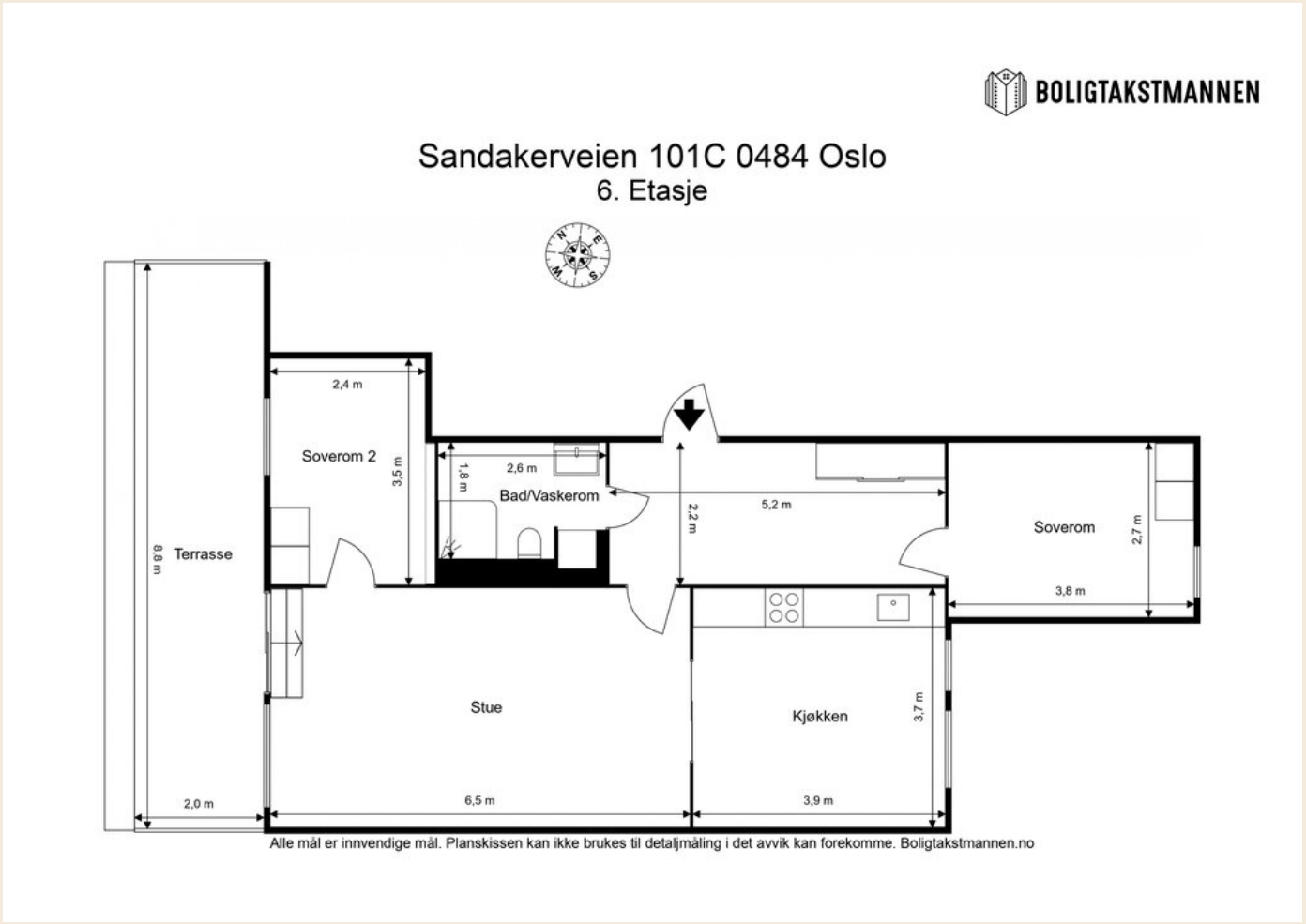
Velkommen til Sandakerveien 101C! En moderne og tiltalende 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Lillohagen. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning, god takhøyde og en romslig, vestvendt terrasse på ca. 18 m². Solen er på terrassen fra ca. kl 13 til den går ned ved Tryvannstårnet kl. 22 på sommerstid. Det er lite innsyn, sjøglimt og utsikt mot Holmenkollen. Her bor du med kort vei til Storo Storsenter, Lillo Gård, Akerselva og et bredt kollektivtilbud.

Toppleilighet
Vestvendt terrasse på ca. 18 m² m/motorisert markise
Garasjeplass m/elbillader
Sigdal-kjøkken m/integrerte hvitevarer
Fjernvarme, varmtvann, TV/bredbånd og elbillading inkl.
Balansert ventilasjon
Sportsbod på ca. 8 m²
Heis og porttelefon m/video
Bygg fra 2014

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 8 kvm
































40
40



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0368/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 101C, 0483 OSLO
Gnr 77, bnr 409, snr 119 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Knut Arild Midtbø
Anette Marie Birkelund

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 240 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 253 840,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entre/gang, kjøkken med spiseplass, bad/vaskerom, stue og 2 soverom.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Callinganlegg med lyd og video.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, kjøkken med spiseplass, stue, to soverom og bad/vaskerom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning, samt god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TERRASSE:
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode planløsningen gir flere møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Leiligheten har parkett på gulv og lyse, delikate overflater som gir et tidløst uttrykk.

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt terrasse på ca. 18 m² med motorisert markise. Terrassen ligger tilbaketrukket med lite innsyn og har gode solforhold fra ettermiddag til kveld. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill – et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret. Fra terrassen er det også sjøglimt og utsikt mot Holmenkollen.

KJØKKEN:
Moderne Sigdal-kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og er oppgradert utover

standard med høye overskap og praktiske underskuffer i sokkelen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har en naturlig spiseplass.

HOVEDSOVEROM:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Store vindusflater og lyse overflater gir en luftig atmosfære. Soverommet har god oppbevaringsplass i garderobeløsning.

SOVEROM 2:
Et fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er det garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

BAD/VASKEROM:
Flislagt bad med elektriske varmekabler, vegghengt toalett, servant med innredning, dusjløsning og nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod på ca. 8 m² med god takhøyde. Boden er innredet med praktisk hyllesystem og garderobeskap.

ØVRIG INFORMASJON:
Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Parkett i oppholdsrom og fliser på bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Vannbåren oppvarming via radiatorer i stue, kjøkken og begge soverom, samt elektriske varmekabler på bad.
Automatsikringer.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

- Felles tak, ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Parkering
Leiligheten disponerer én fast biloppstillingsplass (nr. 83) i sameiets garasjeanlegg. Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader. Adkomst skjer via garasjeport, med gangforbindelse til leiligheten via heis og trapperom.
Elbillading: kr 400 pr. mnd (ubegrenset lading), inkludert i felleskostnadene.
Garasje: kr 181,50 pr. mnd, inkludert i felleskostnadene.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Moderne boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger i betong og stål, noe bindingsverk samt utvendig forblendet med tegl og partier med malt kledning/panel. Flatt oppført yttertak i hovedsakelig betongkonstruksjoner. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.

Innbo og løsøre
Vaskemaskin, tørketrommel.
Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Montana skap i gang.
- Taklampe over spisebord og i stue
- Knaggrekke til ytterklær i gang.
- Bilder og speil på vegg.
- Bokhyller på soverom.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. Det er i tillegg elektriske varmekabler på badet.

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. 3 707 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 30.09.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 318,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Herav:
Energi 980,32
Strøm elbil 400,00
Felleskost. brøk 2 044,90
Felleskost. likt 1 892,44

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Energi, Kabel-TV og bredbånd, Renovasjon, Kommunale avgifter, Vaktmester, Trappevask, Garasje, Strøm til elbillader

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 1 081,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 977 214,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 908 854,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia. TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillohagen Øvre Sameie, orgnr. 912879054

Om sameiet
Sameiet består av 121 seksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 118 boligseksjoner.
Lillohagen Øvre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912879054, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

https://vibbo.no/lillohagen-ovre/om

https://lillohagenovre.lettstyrt.no/

Sykkelparkering
Lillohagen Øvre har sykkelparkering på baksiden av Sandakerveien 101 D, E og F. Hvor to av sykkelparkeringene har tak. I tillegg er det sykkelstativ mellom D og E og mellom E og F. All annen sykkelparkering tilhører Nedre.

Renhold
Det blir vasket i fellesareal 2 ganger per uke. Liste henger på oppslagstavlen som viser når de var hos oss sist. Vaskeselskapet vil også foreta vask av gangene inn til bodene 2 ganger i året. Styret ønsker tilbakemeldinger dersom noen er misfornøyd med tjenesten.

Vaktmester
Vaktmestertjenester blir levert av Ren Service. Det styret som har kontakt med vaktmester og alle henvendelser vedrørende denne tjenesten ber vi gå gjennom styret.

Info om elbil i sameiet
- Det er lagt opp infrastruktur for elbilladere til alle parkeringsplassene. I og med at dette er en del av sameiets felles el-anlegg stilles det strenge krav til tilkobling. Du står fritt til å kontakte en autorisert el-entrepenør som kan montere lader på din plass.
- Det vil bli fakturert en engangssum på 3200 kroner som dekker infrastrukturen på felles anlegget.
- De som har ladestasjon betaler et månedlig fast beløp som dekker strøm. Beløpet faktureres via OBOS sammen med husleien. Elbilanlegget har egen strømmåler og beløpet vil derfor være gjenstand for justering basert på virkelig kostnad for anlegget over tid.
- Se også sameiets vedtekter $ 8.2.

Styreleder sier;
Vi går over alle balkonger på grunn av fuger som ikke er helt gode. Felleskostnader ble økt med 10% i april og det skal diskuteres nærmere på neste møte om det må økes noe mer. Det er en sannsynlighet for en liten økning på grunn av lav egenkapital.

Det er ingen andre store planer framover.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Lillohagen Øvre Sameie har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -101 808. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 92 800.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8180911

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 903 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen/Storo i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Lillo Gård ligger i umiddelbar nærhet til boligen, ca. 63 m. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, lillo lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol. matvarebutikk,

restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Grøntarealene ved Torshovdalen og Torshovparken ligger kort gange unna boligen. Her er det store grøntarealer og sittegrupper.
Videre er det flere servicetilbud på Torshov, med blant annet nisjebutikker, kaféer, restauranter. Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag absolutt et sted verdt et besøk.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger i kort avstand til leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Storo er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal. Nærmeste bussholdeplass er Lillo gård og ligger 63 m fra boligen.

Offentlig kommunikasjon
Særdeles gode offentlige kommunikasjonsmidler i umiddelbar nærhet! Her har du både trikk, buss, t-bane, tog og flybuss i umiddelbar nærhet.

Nærmeste bussholdeplass er Lillo gård og ligger 63 m fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Byggesaker i området:

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

301/77/409/119:
06.12.2012 - Dokumentnr: 1038925 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038925 - Bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2013 - Dokumentnr: 413539 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:138
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2019 - Dokumentnr: 208365 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2013 - Dokumentnr: 957936 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 119
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/8859

21.07.2017 - Dokumentnr: 799883 - Reseksjonering
Snr: 119
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/8859
Endring av tilleggsdel
snr. 60, 61, 78, 88 og 103 mottar tilleggsareal fra fellesareal

24.10.2018 - Dokumentnr: 1453318 - Reseksjonering
Snr: 119
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/8859
Endring av tilleggsdel

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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
Oppgjør 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 575,- 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. 3 900,-.

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 12. august 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, bredbånd 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.

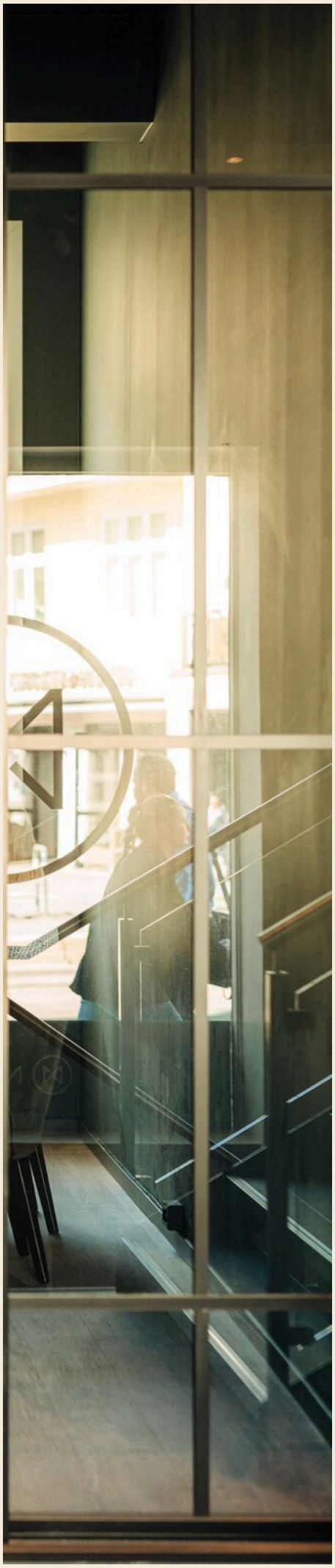
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

Sandakerveien 101C

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	**2 min** 0.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	**8 min** 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	**13 min** 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**13 min** 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**6 min** 2.5 km

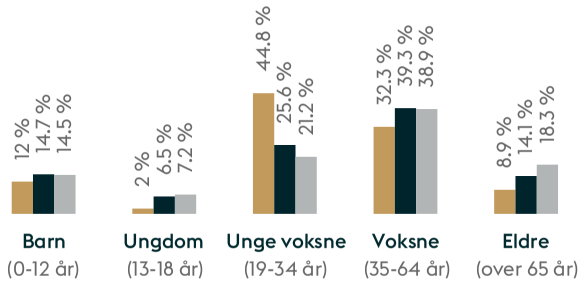
Offentlig transport

Lillo gård	Linje 30, 58	**0 min** 0 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	**7 min** 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	**12 min** 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.1 km

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	60 barn	**2 min** 0.2 km
Lillo Gård barnehage (1-5 år)	56 barn	**3 min** 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (0...	65 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	13 min
Haarklous plass	15 min
Fresh Fitness Storo	2 min
SATS 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 2026

Sandakerveien 101 C 0483 OSLO

Arealer

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2014
BRA:	86 m^2
BRA-i:	78 m^2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Sandakerveien 101 C
0483 Oslo

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens 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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**78**	**78** Romfordeling: Entre/gang, kjøkken med spiseplass, bad/vaskerom, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**78**	**8**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

I tillegg disponerer leiligheten en vestvendt balkong på ca. 18 m2 med utgang fra stuen og en kjellerbod på ca. 8 m2, merket med G0-B25. Det er biloppstillingsplass (nr. 83) med el-billader i felles garasjeanlegg for sameie i kjelleren. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
11.08.26

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Arild Midtbø	9578-5993-4-2435361	2026-06-11 22:15:50
Anette Marie Birkelund	9578-5999-4-2375020	2026-06-11 22:15:50

SIGNICAT

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.

Utfylt dato
11. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0368/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 101C, 0483 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Knut Arild Midtbø, Anette Marie Birkelund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8180911
Forsikret i: Tryg Forsikring

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/ildsted, 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.

Nei

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

Nei

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, takstrapport, 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 endinger 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?

Nei

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 /fellesutgiftene/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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0368/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anette Marie Birkelund	**2026-06-11**	**Knut Arild Midtbø**	**2026-06-11**

Identifikasjon

Anette Marie Birkelund

Identifikasjon

Knut Arild Midtbø

Signicat

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

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912879054
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 17:30, Fernanda Nissen skole, rom Foajeen..

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Attiya Akram (Rådgiver OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
En av møtedeltakerne velges.

Forslag til vedtak:
Knut Elvestad og Svein Samuelsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat, stort kr. 272.488, belastes egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat, stort kr. 272.488 belastes egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Den generelle prisøkningen i Norge fra mai 2021 til februar 2025 var på 19,2%. Godtgjørelse for styret ble på årsmøtet i 2025 satt til kr 240.000 for perioden mai 2025 til mai 2026. Den generelle prisøkningen i Norge fra februar 2025 til februar 2026 var på 2,7%. Godtgjørelse for styret for perioden mai 2026 til mai 2027 foreslås satt til kr. 246.500.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 246.500 for perioden mai 2026 til mai 2027.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 246.500.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem går nå ut av styret.

Innstilling
Caroline Olsen velges som styremedlem for to år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Olsen

Følgende stilte til valg:
Caroline Olsen

8. Valg av revisor

EY Norge har inngått en avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra som innebærer en endring i deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB).

Som følge av denne avtalen vil EY Norge selge ut deler av virksomheten, herunder kontorene i Bodø og Ålesund som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS. Avtalen er planlagt gjennomført 30. juni 2026.

Dette innebærer at **alle borettslag og sameier som i dag har Ernst & Young AS (EY) som revisor, må foreta et nytt valg av revisor**. Eksisterende revisjonsavtale med EY kan ikke videreføres uendret etter gjennomføringen av transaksjonen.

I forbindelse med overdragelsen er det etablert et datterselskap av EY med navn **TC Newco Norway IV AS** (org.nr. 936 295 800). Dette selskapet foreslås valgt som ny revisor for boligselskapene. TC Newco Norway IV AS er per i dag heleid av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

For å sikre kontinuitet og trygghet vil borettslagene og sameiene fortsatt bli betjent av de samme revisorene, og tjenestene og vilkårene vil være tilsvarende som i dag.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

9. Beredskap

Fremmet av: Eva Furua

Vi er nå inne i totalberedskapsåret, og det hadde vært fint om styret undersøkte hvilke muligheter sameiet har for å forberede seg til en krisesituasjon. Er for eks vår garasje/kjeller godkjent som tilfluktsrom? Burde sameiet anskaffet en generator? Mm

Styrets innstilling
Hvis et flertall på årsmøtet ønsker å gå videre med denne saken, inklusive hva dette vil kunne koste økonomisk, vil styret engasjere ekstern, kompetent, bistand.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret legger fram en orientering om beredskapsplaner for sameiet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker om det er tryggere å søke tilflukt i kjelleren enn i egen bolig

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
. Styret undersøker mulighet for innkjøp av generator.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Bytte av lamper i boder

Fremmet av: Lene Karbøl

Vi mener det er urimelig at hver enkelt skal stå for bytte av lys/ lampe i bodene når lysene går. Vi mener dette er på sameiets fellesområde da lampene i stor grad er plassert mellom 2 boder med ulike eiere i tillegg til at lampene hele tiden brukes av andre hver gang noen går inn i bod - området. Lampene belastes da ekstra ved at de skrus på og av hele tiden. Det blir og dyrere at hver enkelt skal måtte leie inn elektriker når lampen må skiftes. Det ser nå ut til at flere unngår å bytte lys /lampe, og det begynner å bli veldig mørkt i bod - områdene.

Vi mener det er mer effektivt at lyset /lampene skiftes en gang elektriker er innom for å ordne noe annet i sameiet.

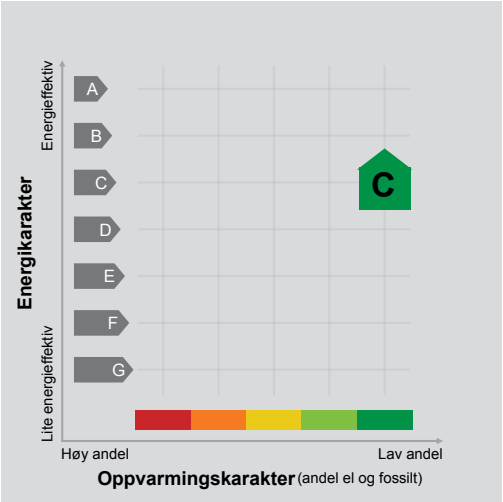
Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Forslaget vil gi en rasjonell og planmessig utskifting med lavere totalkostnader for den enkelte, men at dette har en kostnadsside som må dekkes inn over felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet bør stå for bytte av lamper/ lys i sameies boder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 101C
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	409
Seksjonsnummer	119
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300266328
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-235146
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 101C	300266328	H0602	119	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.07.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.07.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.07.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	05.07.2017

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	91 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,32 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,96
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.7.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 164 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 696 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 164 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 585 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 580 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 164 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,5 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0368/26 . Vår ref.: 7358-1-119 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillohagen Øvre Sameie
Organisasjonsnr:	912879054
Seksjonseier:	Midtbø, Knut Arild
Medeier:	Birkelund, Anette Marie
Leilighetsnummer:	119
Adresse:	Sandakerveien 101 C, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	119
Gnr.	77
Bnr.	409

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8180911.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har garasje som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Månedlig leie for garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd á kontobeløp.Fellesforbruk/umålt forbruk blir avregnet etter brøk. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@inergi.no. Ekstraordinært sameiermøte avholdt torsdag 1. september 2016 - Gjelder reseksjonering/rydding v Felleskost likt, Felleskost brøk og Garasje økes med 10% fra og med 1. april 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 317,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	980,32	
Strøm elbil	400,00	
Felleskost. brøk	2 044,90	
Felleskost. likt	1 892,44	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	158,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	655,-
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 Attiya Akram pr. e-post: attiya.akram@obos.no eller telefon: 22 86 54 67.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Asbjørn Kjekshus, e-post: lillohagenovre@styrerommet.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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
Lillohagen Øvre Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering 6.11.2013
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93
Sist endret på ordinært årsmøte 8.05.2018

§ 1 Eiendommen - formål

Lillohagen Øvre Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 77, bnr.409 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår av seksjonsbegjæring av 15.06 2013 tinglyst 06.11.2013, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som «næring») og 118 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig»).

Bruksenhetens hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser/boder og parkeringsplasser.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og hverken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf eierseksjonsloven § 31.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, eierseksjonsloven § 23.

§ 4 Rett til bruk

§ 4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Seksjon 93 har rett til å drive uteservering.

§ 4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan.

§ 4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næringsseksjonen har rett til ekslusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader
- Søppelrom i blokk G (Sandakerveien 101A-C)
- arealer til uteservering for seksjon nr 93

§ 4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene
- alt utvendig areal til opphold, lek, rekreasjon og grøntarealer (eksklusive veier, gangveier, stier, kjøre- og adkomstarealer
- Boligseksjon nr 1, 2, 3, 4, 31, 32, 33, 34 61, 62, 63 og 64, har rett til ekslusiv bruk av egne markterrasser.

§ 5 Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkeltes bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring 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. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har ekslusiv bruksrett til.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med parkeringsarealet fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

Kostnader forbundet med bolig skal fordeles 50% likt og 50% etter brøk boligseksjonene i mellom, med unntak av kostnadene forbundet med parkering, jf 3. ledd.

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Parkeringsplasser

§ 8.1 Parkeringsplassene

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplasser kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må selv sørge for reseksjonering.

Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet.

§ 8.2 Elbillader

Det er gjort klart for oppkobling av elbillader til alle parkeringsplassene. Søknad om tillatelse til oppkobling må sendes styret vie sameiets hjemmeside. Styret sørger for at ladestasjon monteres. Monteringen og ladestasjonen betales av sameier. Det betales et månedlig beløp for strøm og nedbetaling.

§ 8.3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass og som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass og har behov for HC-plass. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av p-plass er ansvarlig for og må bekoste en eventuell reseksjonering dersom en av partene krever dette.

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912879054
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 17:30, Fernanda Nissen skole, rom Foajeen..

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Attiya Akram (Rådgiver OBOS) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
En av møtedeltakerne velges.

Forslag til vedtak:
Knut Elvestad og Svein Samuelsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat, stort kr. 272.488, belastes egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat, stort kr. 272.488 belastes egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Den generelle prisøkningen i Norge fra mai 2021 til februar 2025 var på 19,2%. Godtgjørelse for styret ble på årsmøtet i 2025 satt til kr 240.000 for perioden mai 2025 til mai 2026. Den generelle prisøkningen i Norge fra februar 2025 til februar 2026 var på 2,7%. Godtgjørelse for styret for perioden mai 2026 til mai 2027 foreslås satt til kr. 246.500.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 246.500 for perioden mai 2026 til mai 2027.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 246.500.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem går nå ut av styret.

Innstilling
Caroline Olsen velges som styremedlem for to år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Olsen

Følgende stilte til valg:
Caroline Olsen

8. Valg av revisor

EY Norge har inngått en avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra som innebærer en endring i deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB).

Som følge av denne avtalen vil EY Norge selge ut deler av virksomheten, herunder kontorene i Bodø og Ålesund som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS. Avtalen er planlagt gjennomført 30. juni 2026.

Dette innebærer at **alle borettslag og sameier som i dag har Ernst & Young AS (EY) som revisor, må foreta et nytt valg av revisor**. Eksisterende revisjonsavtale med EY kan ikke videreføres uendret etter gjennomføringen av transaksjonen.

I forbindelse med overdragelsen er det etablert et datterselskap av EY med navn **TC Newco Norway IV AS** (org.nr. 936 295 800). Dette selskapet foreslås valgt som ny revisor for boligselskapene. TC Newco Norway IV AS er per i dag heleid av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

For å sikre kontinuitet og trygghet vil borettslagene og sameiene fortsatt bli betjent av de samme revisorene, og tjenestene og vilkårene vil være tilsvarende som i dag.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

9. Beredskap

Fremmet av: Eva Furua

Vi er nå inne i totalberedskapsåret, og det hadde vært fint om styret undersøkte hvilke muligheter sameiet har for å forberede seg til en krisesituasjon. Er for eks vår garasje/kjeller godkjent som tilfluktsrom? Burde sameiet anskaffet en generator? Mm

Styrets innstilling
Hvis et flertall på årsmøtet ønsker å gå videre med denne saken, inklusive hva dette vil kunne koste økonomisk, vil styret engasjere ekstern, kompetent, bistand.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret legger fram en orientering om beredskapsplaner for sameiet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker om det er tryggere å søke tilflukt i kjelleren enn i egen bolig

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
. Styret undersøker mulighet for innkjøp av generator.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Bytte av lamper i boder

Fremmet av: Lene Karbøl

Vi mener det er urimelig at hver enkelt skal stå for bytte av lys/ lampe i bodene når lysene går. Vi mener dette er på sameiets fellesområde da lampene i stor grad er plassert mellom 2 boder med ulike eiere i tillegg til at lampene hele tiden brukes av andre hver gang noen går inn i bod - området. Lampene belastes da ekstra ved at de skrus på og av hele tiden. Det blir og dyrere at hver enkelt skal måtte leie inn elektriker når lampen må skiftes. Det ser nå ut til at flere unngår å bytte lys /lampe, og det begynner å bli veldig mørkt i bod - områdene.

Vi mener det er mer effektivt at lyset /lampene skiftes en gang elektriker er innom for å ordne noe annet i sameiet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Forslaget vil gi en rasjonell og planmessig utskifting med lavere totalkostnader for den enkelte, men at dette har en kostnadsside som må dekkes inn over felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet bør stå for bytte av lamper/ lys i sameies boder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

HUSORDENSREGELER LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Disse husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lillohagen Øvre Sameie.

1. Hensikt

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret skal bidra til en individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker elle andre brukere, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

2. Hensyn til øvrige beboere - ro i leilighetene

Leilighetene og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07. Dette gjelder også bruk av støyende maskiner som vaskemaskin, støvsuger, verktøy og liknende. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over.

Tyngre arbeid som boring i vegger, banking, saging ol. skal ikke skje etter klokken 20.00 på hverdager (mandag -fredag) og ikke etter kl 16 på lørdager.

På helligdager er det ikke tillatt med noe arbeid. På påske-, pinse- og julaften skal det være helligdagsfred etter kl 1600. (jfr Lov om helligdag og helligdagsfred §§ 2-3).

På høytidsdagene 1. og 17. mai gjelder samme regler som for helligdager.

Helligdager er: vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag og annen juledag (jfr Lov om helligdag og helligdagsfred §§ 2-3).

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

4. Fasade

Fasadeendringer er ikke tillatt, eksempelvis montering av parabolantenne, levegg eller andre installasjoner på vegg eller balkong. Ved montering av markise skal sameiets fargekode følges.

5. Grilling

Elektriske griller eller gassgriller kan brukes så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill, heller ikke på platting foran leiligheter i 1. etasje eller på sameiets gressplener.

6. Bruk av balkong

Balkonger skal holdes i orden. Skrot, søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares ute. Synlig tørking av tøy på balkongen/terrassen over gelenderhøyde skal unngås. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplanting bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger/terrasse. Sameier plikter å rengjøre sluk på balkonger.

7. Orden i innvendige fellesområder
7.1 Hovedinngangsdører og dører inn til boder skal til enhver tid holdes låste. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende, her også selgere, ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

7.2 Rømningsveier skal holdes fri. Det vil si at **ingen** personlige eiendeler skal oppbevares i gangområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealer, fellesarealer ifm boder eller i kjeller/garasje. NB! Balkonger/terrasser er også rømningsvei.

7.3 Røyking er ikke tillatt i fellesområder innendørs.

8. Orden i fellesområdene utvendig
Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

9. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal utvendig og innvendig er forbudt. Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere, og husk at vi følger regler knyttet til kildesortering. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til container er tømt. Glass og metall kan kastes i container som er plassert ovenfor Rema 1000. Styret ber beboere være oppmerksom på pappcontainere og henstiller alle om å trampe pappen flat. Pappcontainerne blir ofte svært fort fulle, og hensetting av søppel rundt container vil føre til at styret må leie inn personell for denne håndteringen. Kostnaden dekkes av sameierne som igjen vil føre til økte felleskostnader.

10.Generelt
Beboere plikter å overholde branninstrukser. Se sameiets HMS-håndbok for flere detaljer.

Sameiet har egen hjemmeside og oppslagstavler i oppgangene. Gjør det til en vane å sjekke disse med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon.

Postkasseskilt - Hver enkelt beboer må påse at egen postkasse er korrekt merket. Postkassene skal ha universell merking. Vennligst se hjemmeside for nærmere informasjon om bestilling av riktig postkasseskilt.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, har klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

11.Sameiets områder innenfor bommene
Det er ikke tillatt for motorkjøretøy på området innenfor bommene, unntatt i spesielle tilfeller. Kjøring kan bare foretas med syke/bevegelseshemmede, eller flyttelass/andre tunge lass. Slik kjøring skal foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart.

Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring, og parkering foran bommene må ikke forekomme da dette kan være til hinder for utrykningskjøretøy. Det er heller ikke tillatt å parkere i området utenfor bommen og innkjøring fra Sandakerveien. Se skilt på bygg Sandakerveien 101C.

Styret har engasjert parkeringsselskap som håndhever bestemmelsene, se skilting ved bom.

Sist revidert ved årsmøte 8. mai 2018

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210258
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 101C
Postadresse:	0483 OSLO
Matrikkel:	0301-77/409

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: 210258

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5132

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien - Nycoveien på strekningen 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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 ivaretas 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 begrensning 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, bygningmaterialer, 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. Opphøyde 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-parkeringsplasser. Det skal innpasses en vareleveringslomme ved gårds- og bruksnummer 223/43. Det tillates også å innpasse sykkelparkeringsplasser, 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-parkeringsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkelparkeringsplasser, 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 sykkelparkeringsplasser, 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 stamme 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 ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger for påslippsmengder 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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4524

SANDAKERVEIEN 99B.Endret regulering med regulerings- bestemmelser for gnr. 77 bnr. 346.

Vedtaksdato: 16.06.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200713143
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 99 B - GNR. 77 BNR. 346

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200713143-2, datert 02.12.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig, forretning, bevertning, kontor
- byggeområde for bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25 980 m2. Bruksareal helt under terreng, og der avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter inngår ikke i beregningen av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5- og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 %. Det tillates inntil bebygd areal BYA = 400 m2 til utvendige boder med maksimal høyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng. Parkeringsplasser på terreng medregnes med et bruksareal på BRA = 18 m2 per parkeringsplass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, grense for underjordiske anlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming
Takene er en del av byens tak landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappe- og heistårn, tekniske rom og installasjoner på tak kan oppføres inntil 3,0 meter over viste gesimshøyder og skal utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Balkonger med maks. 2,0 meter dybde tillates plassert utenfor hovedveggliv forutsatt at disse ikke forhindrer forskriftskrav om dagslys. Del av balkongbredde kan gis maks dybde 2,20 meter dersom gjennomsnittlig balkongdybde er 2,0 meter målt over bredde balkong. På takterrasser skal det være transparent/åpent rekkverk over regulerte gesimshøyder. Takterrasser kan ha inntil 25m2 tak eller pergola per bygg på bygg A, B og C, og skal utformes i tilknytning til tak- og heisoppbygg og inngå som del av taklandskapet.

3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordeling skal være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal på BRA = 40-50 m2, minimum 30 % leiligheter BRA = 50-75 m2 og minimum 50 % leiligheter med BRA = 75 m2 eller større, hvorav halvparten av disse skal være minimum 85 m2 eller større. Leiligheter mindre enn 40 m2 og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leilighetene og minimum 55 % skal være gjennomgående eller belyst fra to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal
Det skal opparbeides utearealer med god bruksmessig kvalitet for boliger innenfor planområdet. Dette skal tilsvare minst 30 % av det samlede leilighetsarealet i BRA. Balkonger og terrasser medregnes ikke som uteareal. Uteareal som planen krever skal ligge på terreng/lokk. Areal avsatt til uteareal for barnehage skal ikke medregnes. Jordsmonn på parkeringsdekke skal være 0,3 meter for gressplen, 0,5 meter for busker og 0,9 meter for trær.

3.6 Avkjørsel
Avkjørsel skal skje fra Birch-Reichenwalds gate og Sandakerveien som vist med pilene på plankartet. Avkjørsel mot Birch-Reichenwalds gate skal ha minimum 4 meter netto avstand til naboavkjørsel til Sandakerveien 99.

§ 4. Byggeområde for bolig

4.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bolig bygg A, B, D, E, F skal samlet ikke overstige BRA = 17 490 m2.
Tillatt bruksareal for boliger skal ikke overstige 17 170 m2.
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 320 m2.

4.2 Utforming

Øverste etasje i bygg B skal være inntrukket minst 10 meter i full bredde fra gavl mot Birch- Reichenwalds gate. Avstand mellom bygninger D, E, F, skal ikke være mindre enn 8,0 meter, regnet fra og til balkonger og karnapper. Balkonger på bygg mot Birch-Reichenwalds gate skal ha minimum 3,0 meter fri høyde over terreng dersom de krysser eiendomsgrense mer enn 1 meter. Bruksareal helt under terreng og der avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygg A er mindre enn 0,6 meter, inngår ikke i beregning av BRA.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning og bevertning

5.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bygg G skal ikke overstige BRA = 3 320 m2
Tillatt bruksareal for boliger skal ikke overstige 2 800 m2.
Tillatt bruksareal for forretning, bevertning eller kontor skal ikke overstige 400 m2
Tillatt bruksareal for bakkeparkering skal ikke overstige 90 m2.
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 30 m2.
Det tillates etablert forretning og bevertning kun i 1 etasje mot gate og mot syd.

5.2 Utforming
Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,4 meter i forhold til ytterkant av veggliv i underliggende etasjer i fasade mot vest.

5.3 Parkering
Varelevering og korttidsparkering skal håndteres innenfor egen grunn. Det tillates inntil 5 p-plasser på terreng.

§ 6. Byggeområde for bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

6.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bygg C skal ikke overstige BRA = 5 170 m2
Tillatt bruksareal for barnehage skal være minimum BRA = 540 m2 og inntil BRA = 700 m2
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 50 m2.

6.2. Utforming
Øverste etasje i bygg C skal være inntrukket minst 10 meter i full bredde fra gavl mot Birch-Reichenwalds gate.

6.3. Uteareal
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene i planområdet utenfor barnehagens åpningstid.

6.4 Parkering
Varelevering og korttidsparkering til barnehage skal håndteres fra gatekant i Birch-Reichenwalds gate.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 200 for hele planområdet samlet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig opparbeidet terreng og andre gangveier, trapper, ramper, plasser, belegning, materialbruk, lekeareal med plassering av utstyr for lek, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, trær som skal bevares, terrengmurer, samt kjøreveier og parkering på terreng. Det skal redegjøres hvordan opparbeidelse av utearealene forholder seg til eksisterende trær og grønt mot øst. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Før midlertidig brukstillatelse gis for boligene i det enkelte byggetrinn, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8. Parkering og varelevering

Parkering for biler skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Avkjøringspunkt er vist med piler på plankartet. Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 9. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og detaljprosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 10. Miljøforhold – støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal

det innhentes støymåling på utearealene. Støytiltak skal utføres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis. Balkonger i rød støysone skal innglasses. Fasadestøy mot balkonger i gul støysone mot Birch-Reichenwalds gate skal kontrollmåles på mest kritiske punkter. Uteplass mellom bygg G, C og F skal støyskjermes lokalt i henhold til T-1442, tabell 2.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste boenhet i bygg A, B og C skal det foreligge brukstillatelse til barnehage i bygg C.

11.2 Det skal opparbeides gangvei ved planområdets østre grense før brukstillatelse gis for mer enn 100 leiligheter i planområdet. Gangveien skal være offentlig tilgjengelig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

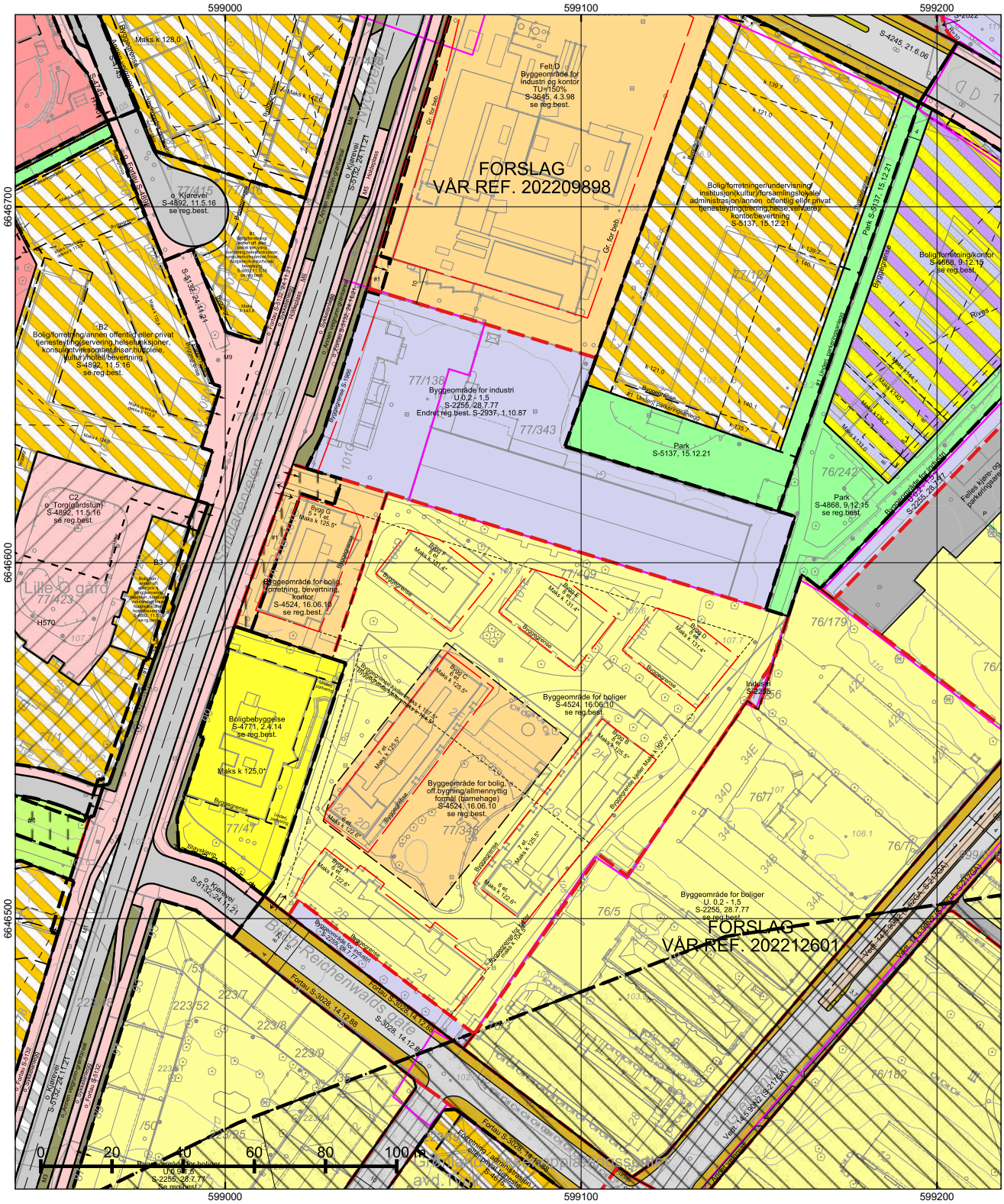
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160210/ 86536198
Adresse: SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr: 77/409
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160210/ 86536198
Adresse: SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr: 77/409

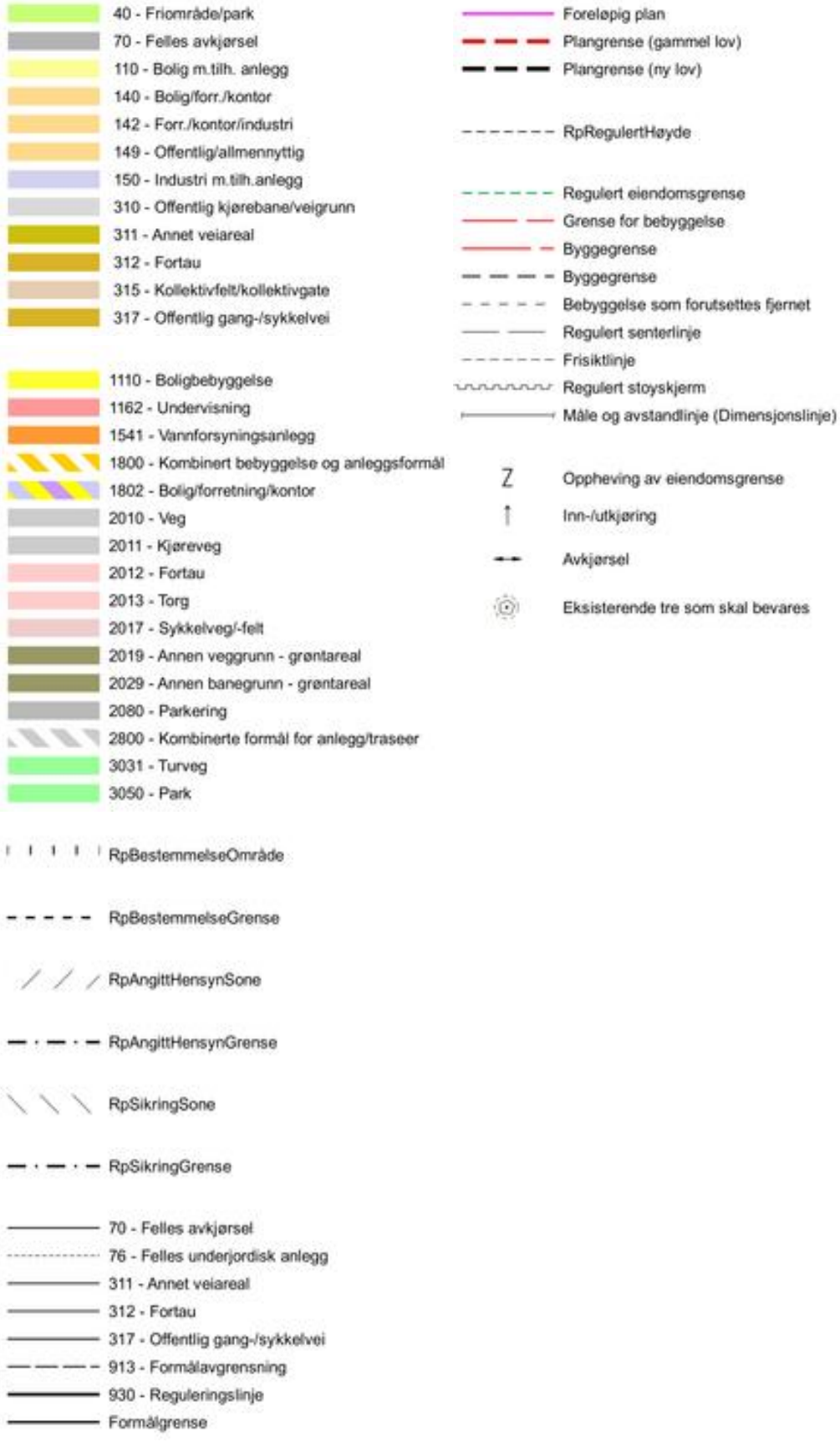
Deres ref.:

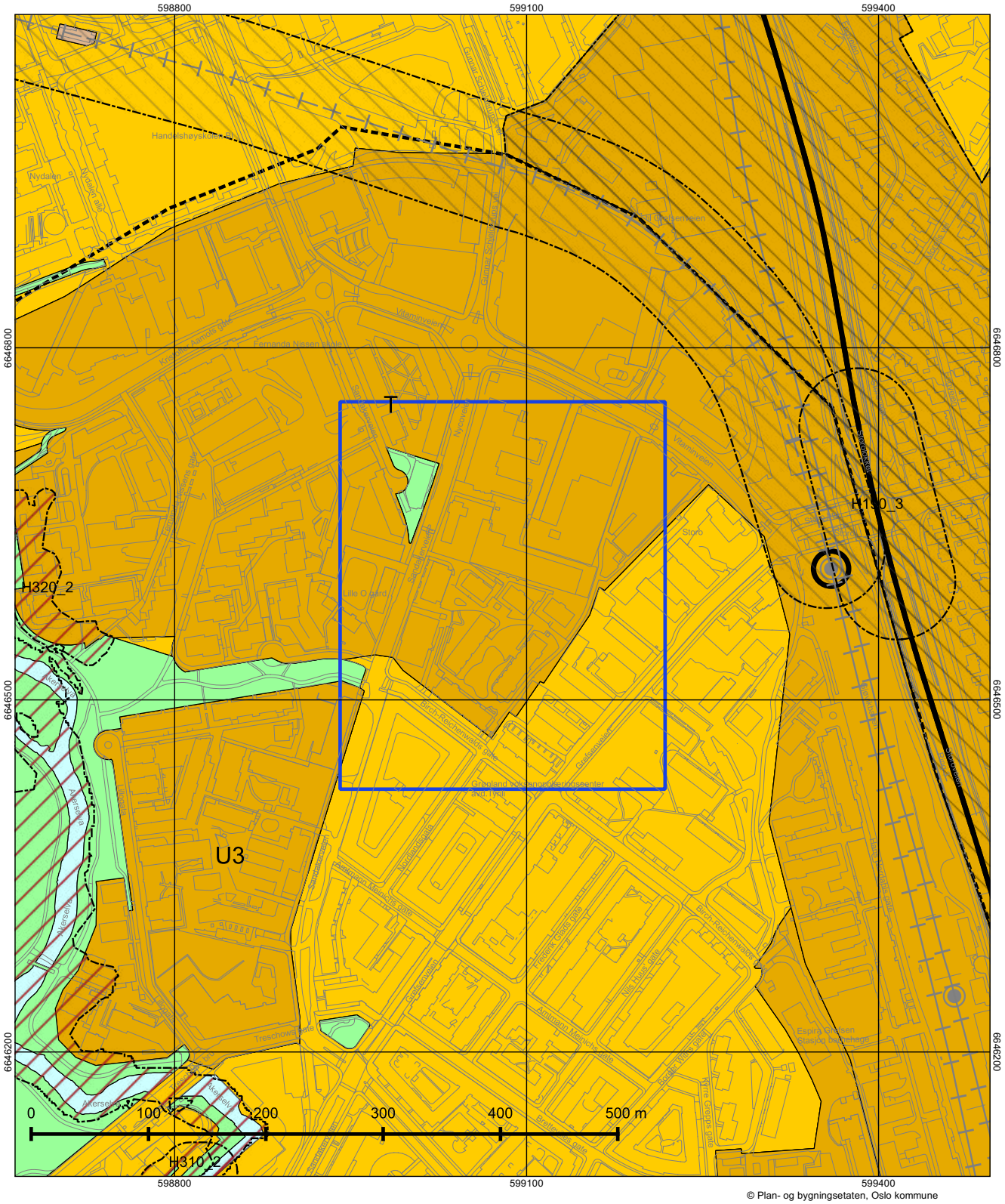
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160210/86536198
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

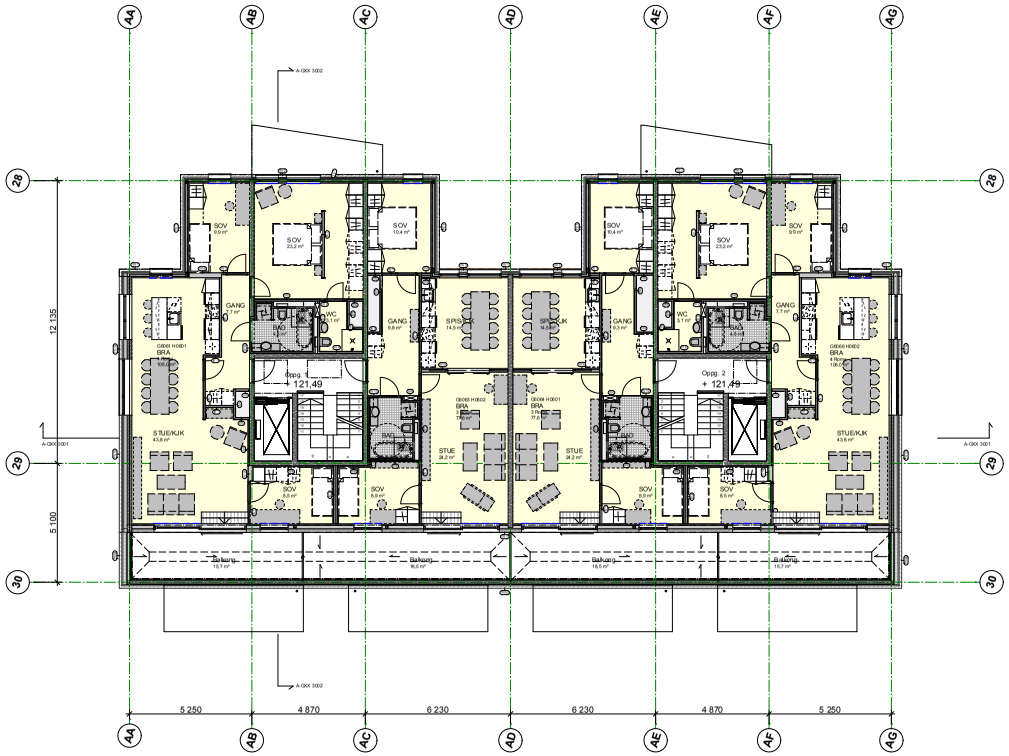
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

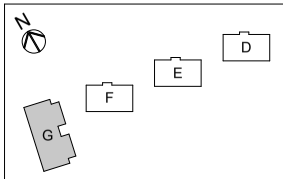
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
2	Søknad om endring	15.03.13	snkvfy	jg
1	Revisjon glasert tegl 6. etg.	16.11.11	stj	jg



4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

Lillohagen, Sandakervn. 99b

6. Etasje
GNR/BNR 77/346

DATO 23.05.2011
MÅLESTOKK 1:200
TEGN TL
KONTR JG

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-G6X-20XX	2

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601516546
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991638741	SANDAKERVEIEN 99B KS		c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	409

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	1	79 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	2	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	3	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	4	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	5	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	6	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	7	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	8	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	9	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	10	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	11	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	12	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	13	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	14	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	15	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	16	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	17	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	18	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	19	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 957936 Tinglyst: 06.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
05.11.2013
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:43

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	20	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	21	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	22	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	23	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	24	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	25	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	26	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	27	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	28	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	29	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	30	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	31	79 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	32	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	33	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	34	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	35	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	36	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	37	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	38	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	39	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	40	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	41	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	42	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	43	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	44	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	45	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	46	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	47	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	48	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	49	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	50	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	51	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	52	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	53	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	54	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	55	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	56	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	57	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	58	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	59	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	60	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	61	79 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	62	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	63	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	64	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	65	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	66	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	67	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	68	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	69	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	70	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	71	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	72	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	73	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	74	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	75	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	76	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	77	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	78	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	79	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	80	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	81	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	82	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	83	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	84	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	85	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	86	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	87	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	88	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	89	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	90	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	91	107 / 8859	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	92	107 / 8859	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	93	113 / 8859	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	94	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	95	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	96	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	97	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	98	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	99	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	100	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	101	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	102	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	103	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	104	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	105	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	106	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	107	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	108	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	109	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	110	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	111	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	112	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	113	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	114	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	115	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	116	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	117	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	118	108 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	119	78 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	120	78 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	121	108 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 12:43

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	409		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991 638 741	SANDAKERVEIEN 99B KS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
22.10.2013

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Oslo 15/6-2013

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 15/6-15		ERIK DAHLEN	-
Oslo 15/6-15		JØRN B. LYSHOEL	-

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	**409**		1 - 121	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25.10.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Sandakerveien 101, Gnr. 77, Bnr. 409, i Oslo kommune.
Vedlegg til skjema for begjæring om oppdeling i eierseksjoner pkt. 3.

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremstår av etterstående fordelingsliste

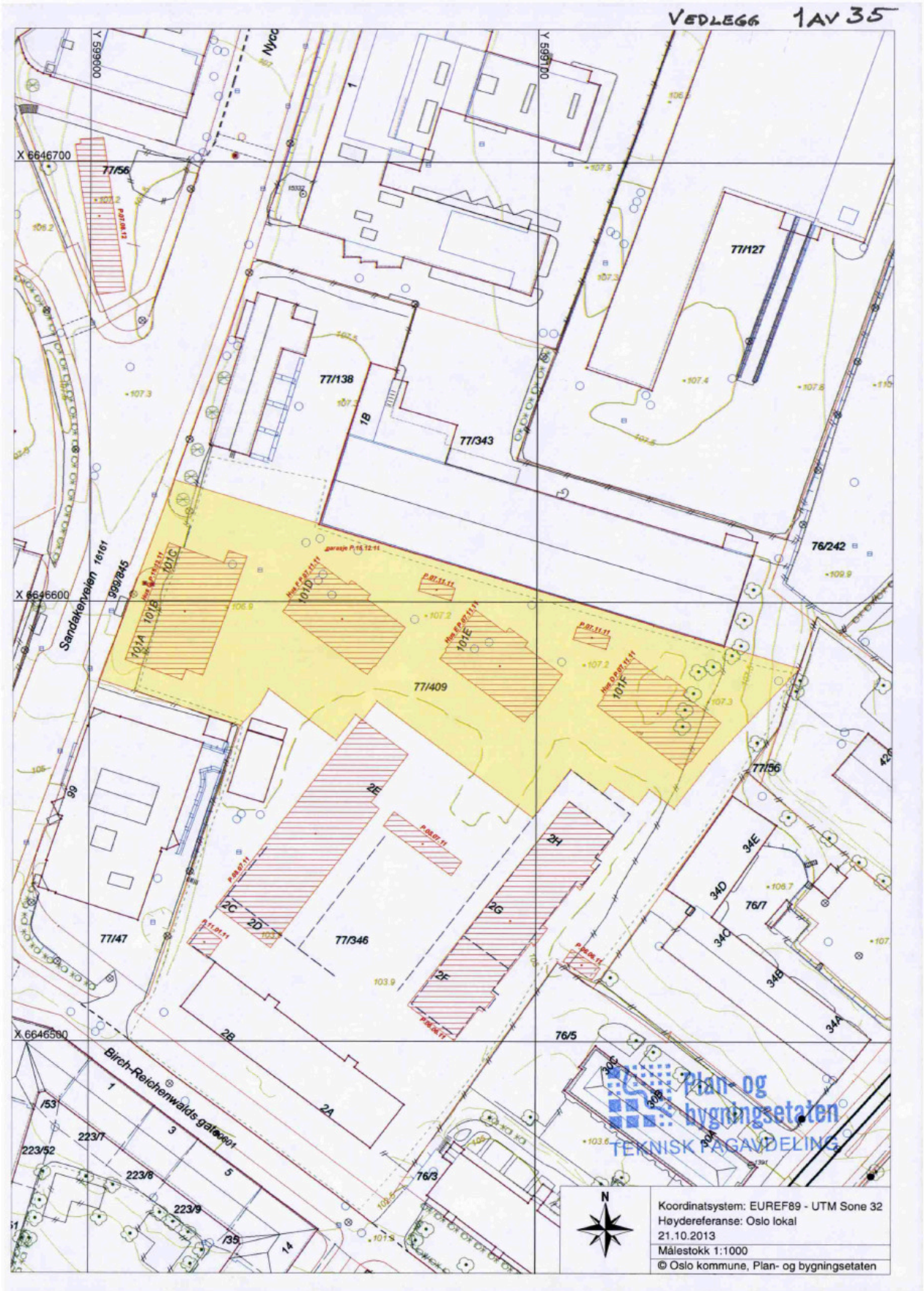
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	79	B	51	B	80	B	101	B	54	B
2	B	42	B	52	B	51	B	102	B	75	B
3	B	42	B	53	B	46	B	103	B	75	B
4	B	87	B	54	B	91	B	104	B	54	B
5	B	80	B	55	B	80	B	105	B	93	B
6	B	51	B	56	B	87	B	106	B	93	B
7	B	46	B	57	B	102	B	107	B	54	B
8	B	91	B	58	B	80	B	108	B	75	B
9	B	80	B	59	B	87	B	109	B	75	B
10	B	51	B	60	B	102	B	110	B	54	B
11	B	46	B	61	B	79	B	111	B	93	B
12	B	91	B	62	B	42	B	112	B	93	B
13	B	80	B	63	B	42	B	113	B	54	B
14	B	51	B	64	B	87	B	114	B	75	B
15	B	46	B	65	B	80	B	115	B	75	B
16	B	91	B	66	B	51	B	116	B	54	B
17	B	80	B	67	B	46	B	117	B	93	B
18	B	51	B	68	B	91	B	118	B	108	B
19	B	46	B	69	B	80	B	119	B	78	B
20	B	91	B	70	B	51	B	120	B	78	B
21	B	80	B	71	B	46	B	121	B	108	B
22	B	51	B	72	B	91	B				
23	B	46	B	73	B	80	B				
24	B	91	B	74	B	51	B				
25	B	80	B	75	B	46	B				
26	B	87	B	76	B	91	B				
27	B	102	B	77	B	80	B				
28	B	80	B	78	B	51	B				
29	B	87	B	79	B	46	B				
30	B	102	B	80	B	91	B				
31	B	79	B	81	B	80	B				
32	B	42	B	82	B	51	B				
33	B	42	B	83	B	46	B				
34	B	87	B	84	B	91	B				
35	B	80	B	85	B	80	B				
36	B	51	B	86	B	87	B				
37	B	46	B	87	BX	102	B				
38	B	91	B	88	B	80	B				
39	B	80	B	89	B	87	B				
40	B	51	B	90	B	102	B				
41	B	46	B	91	N	107	B				
42	B	91	B	92	N	107	B				
43	B	80	B	93	N	113	B				
44	B	51	B	94	B	93	B				
45	B	46	B	95	B	54	B				
46	B	91	B	96	B	75	B				
47	B	80	B	97	B	75	B				
48	B	51	B	98	B	54	B				
49	B	46	B	99	B	93	B				
50	B	91	B	100	B	93	B				
SUM BRØK		3450		SUM BRØK		3798		SUM BRØK		1611	

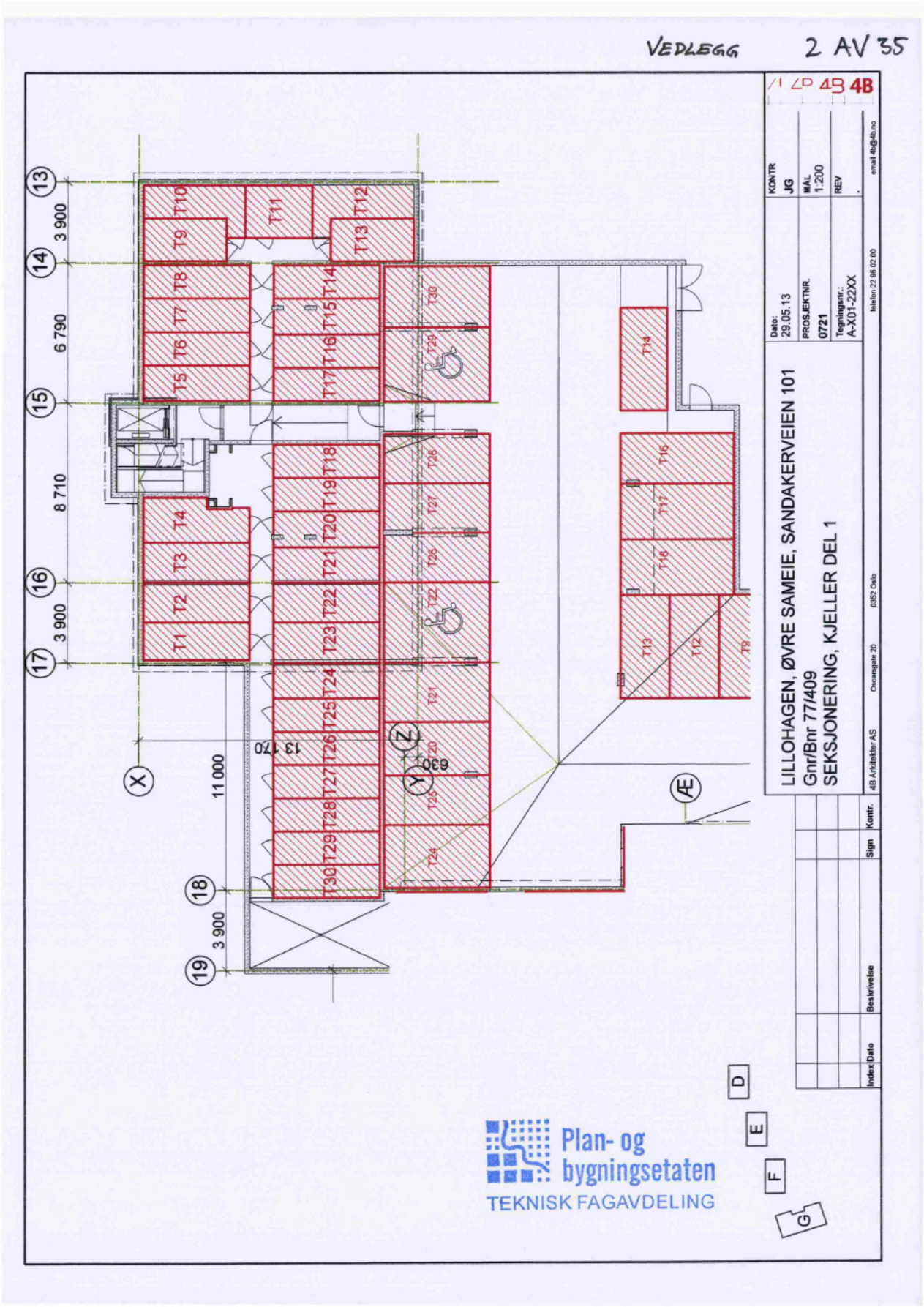
SUM BRØK (TELLERE) 8859 = NEVNER I SAMEIERBRØKEN

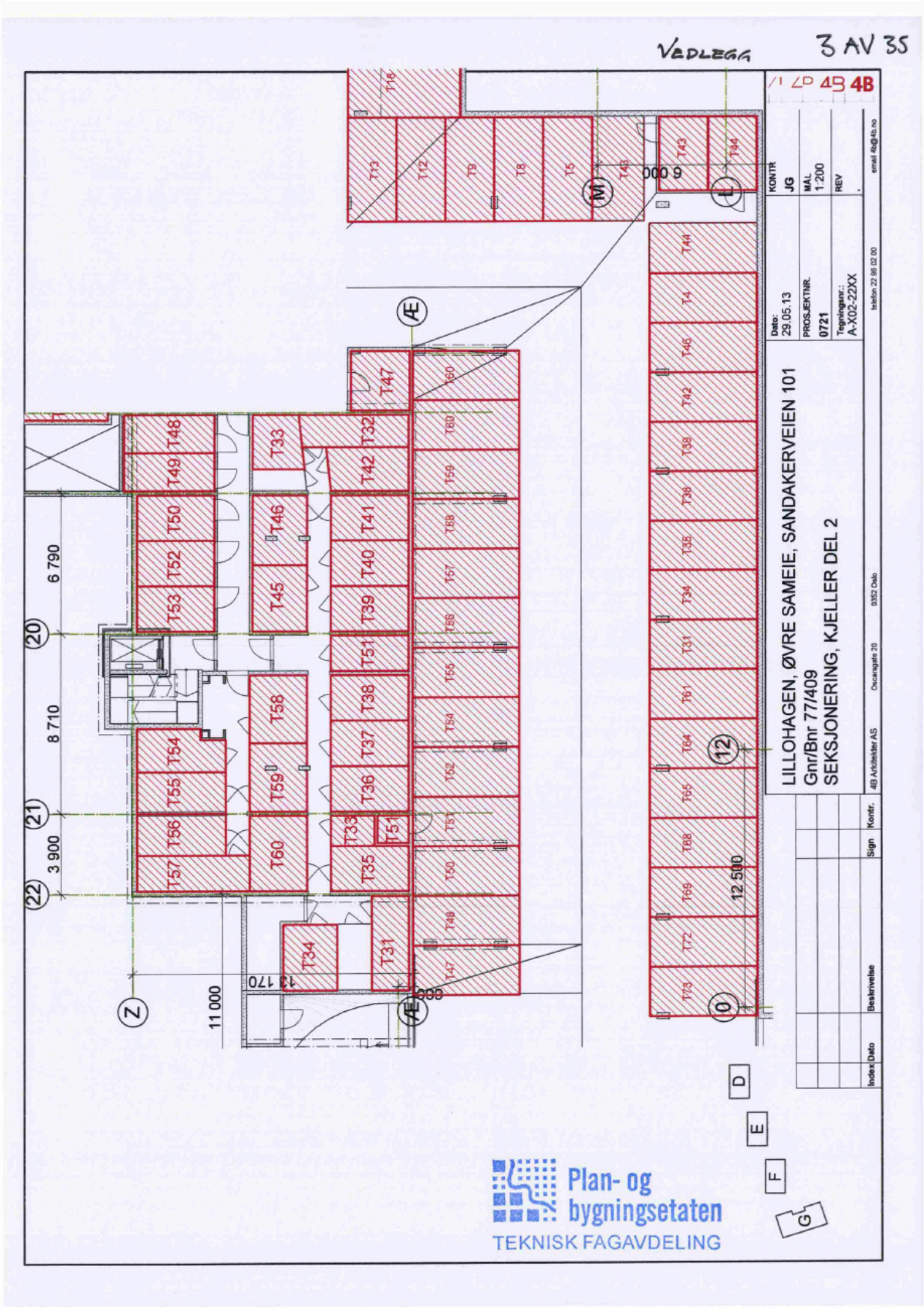
Signaturer

Oslo 15/6 -2013 Dato Hjemmelshaver

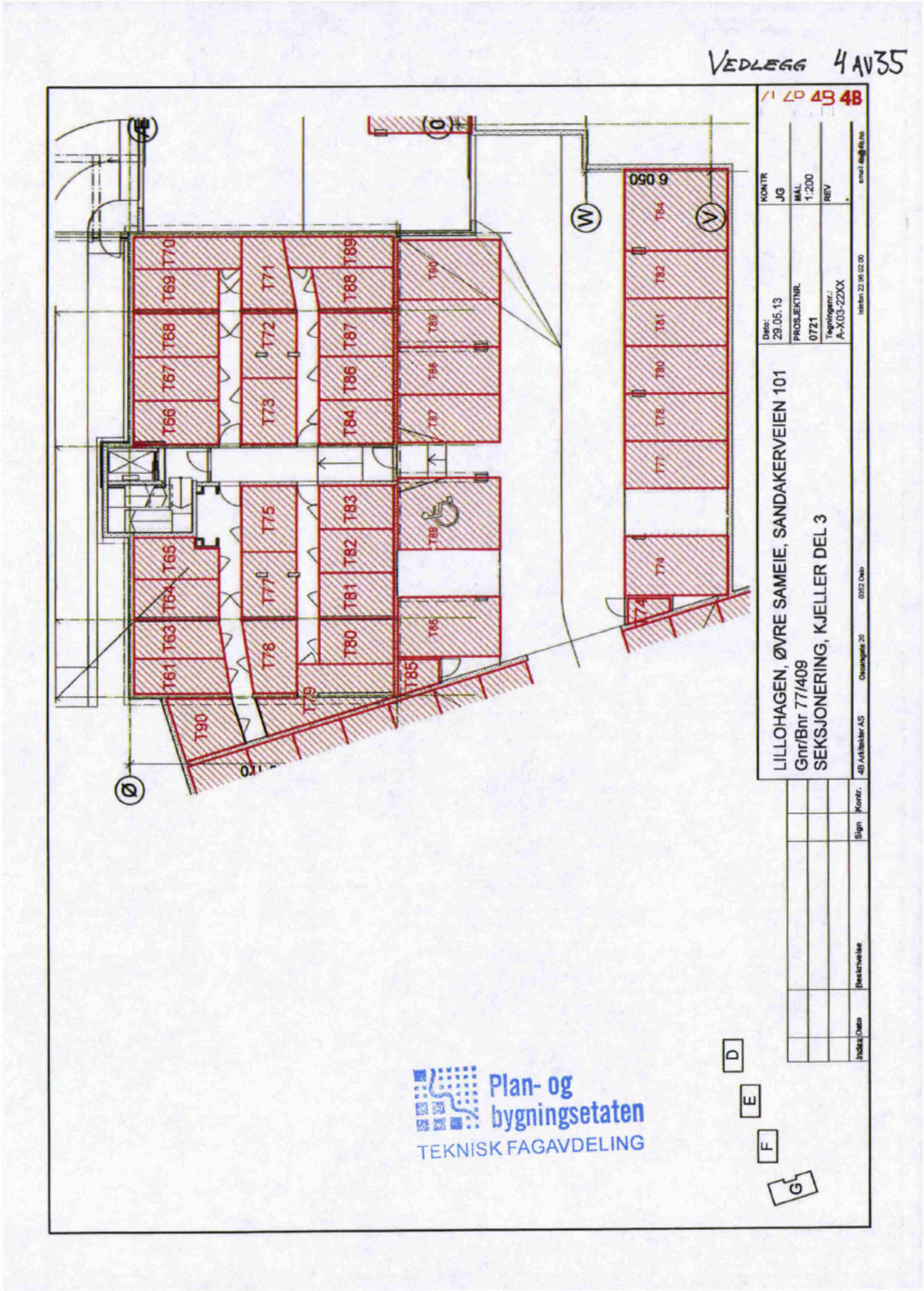
Rettet iht. avtale med Petter Johansen 17.10.2013 Kjell Ringen


VEDLEGG 1 AV 35
X 6646700
X 6646600
X 6646580
Y 599000
Y 599100
77/56
77/127
77/138
77/343
76/242
77/409
77/47
77/346
77/36
76/1
76/5
76/3
Sandakerveien 16161
999/845
Birch-Reichenwalds gate 6901
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
21.10.2013
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


VEDLEGG 2 AV 35
4B
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 1
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-X01-22XX
KONTR JG
MÅL 1:200
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

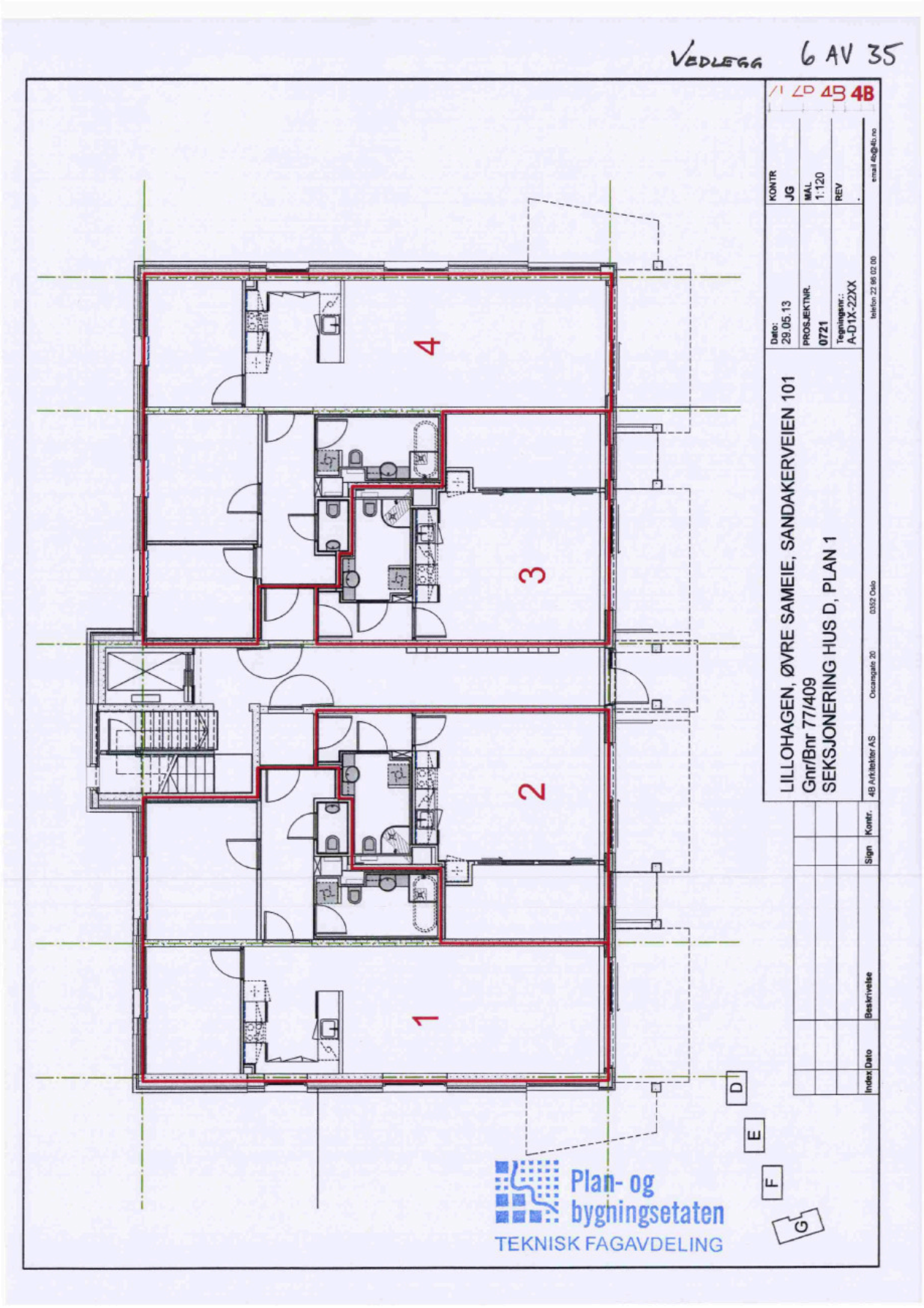

VEDLEGG
3 AV 35
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 2
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-X02-22XX
KONTR JG
MÅL 1:200
REV
6 790
8 710
3 900
12 500
11 000
13 170
6 000
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

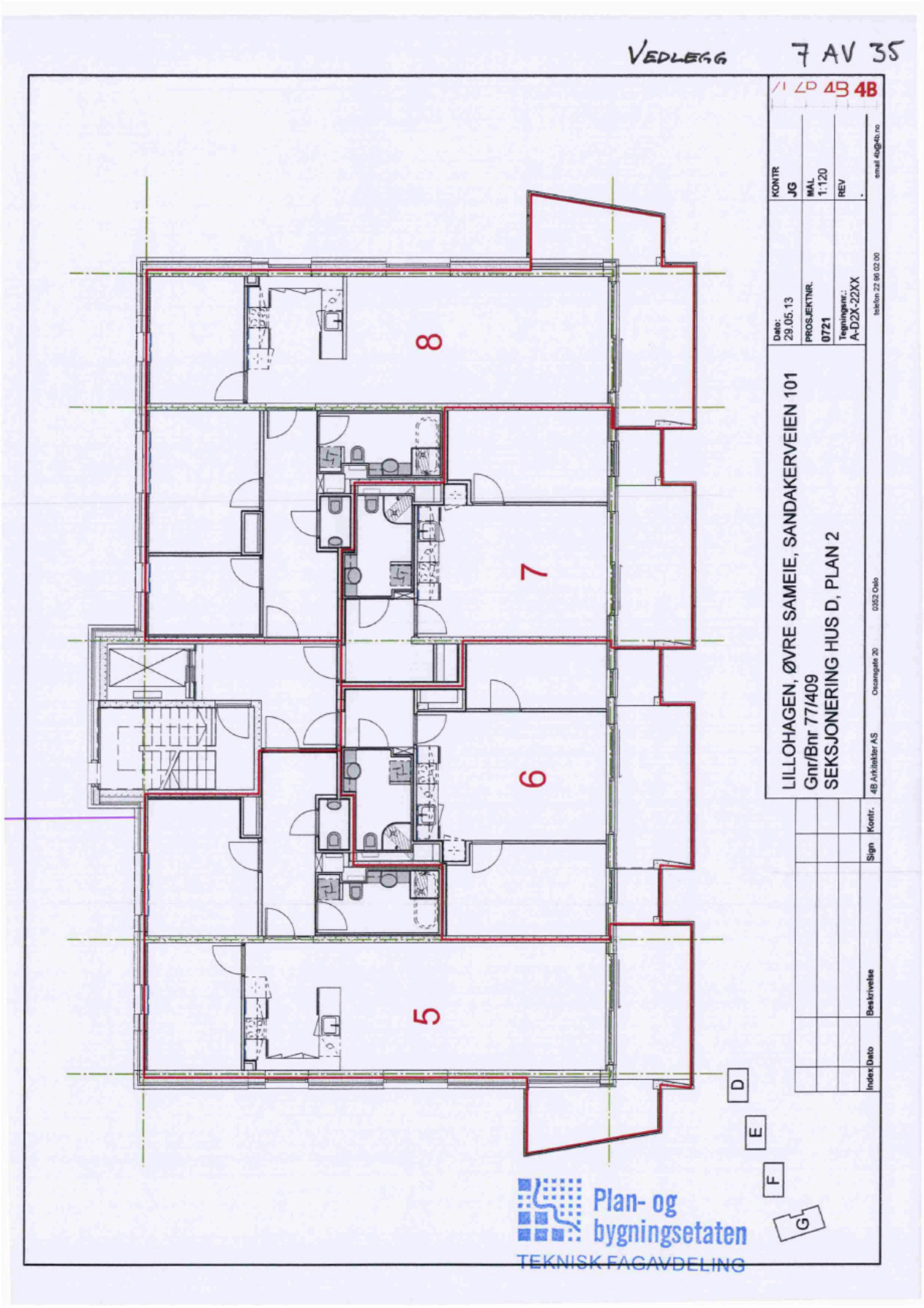
VEDLEGG 4 AV 35

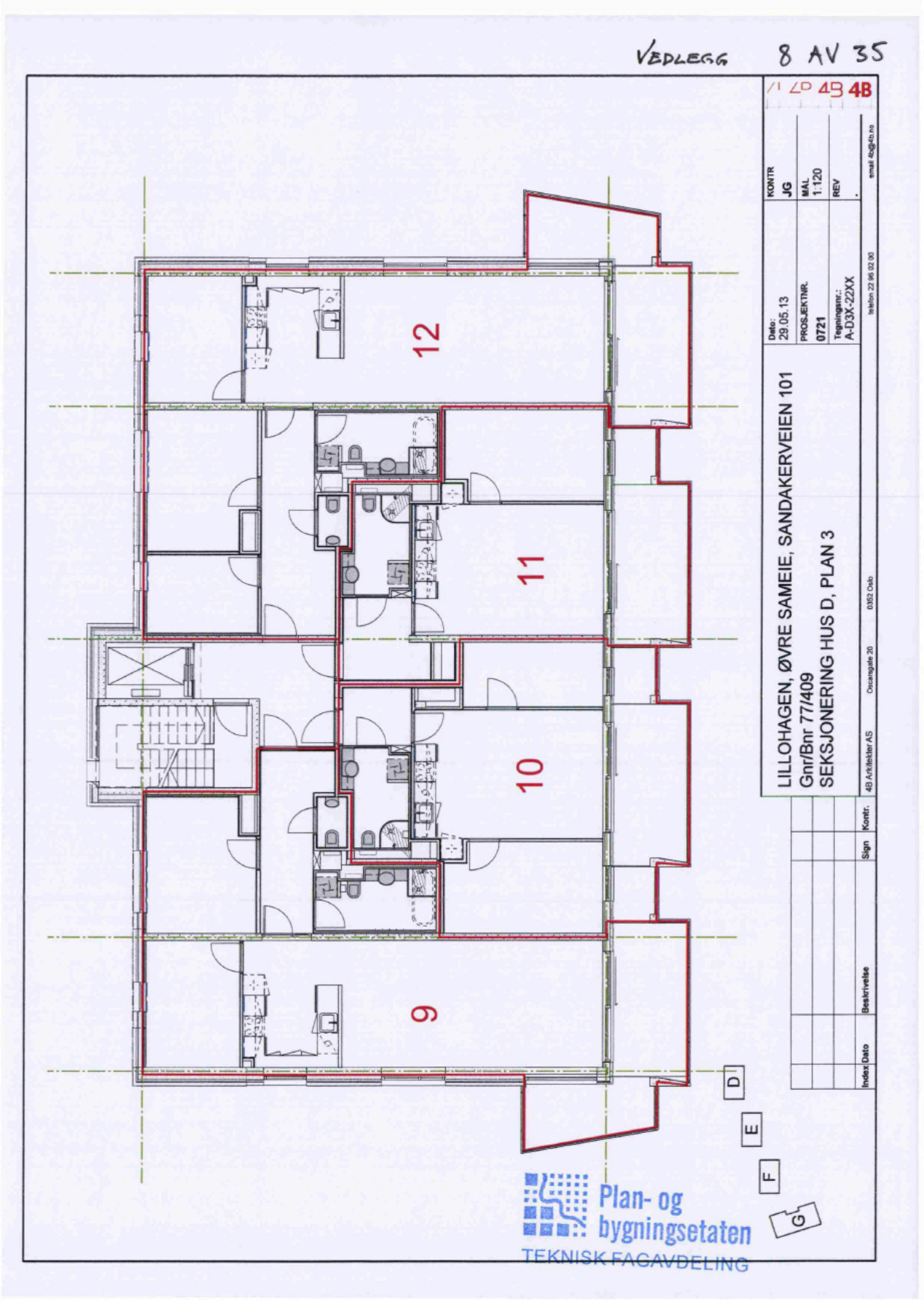


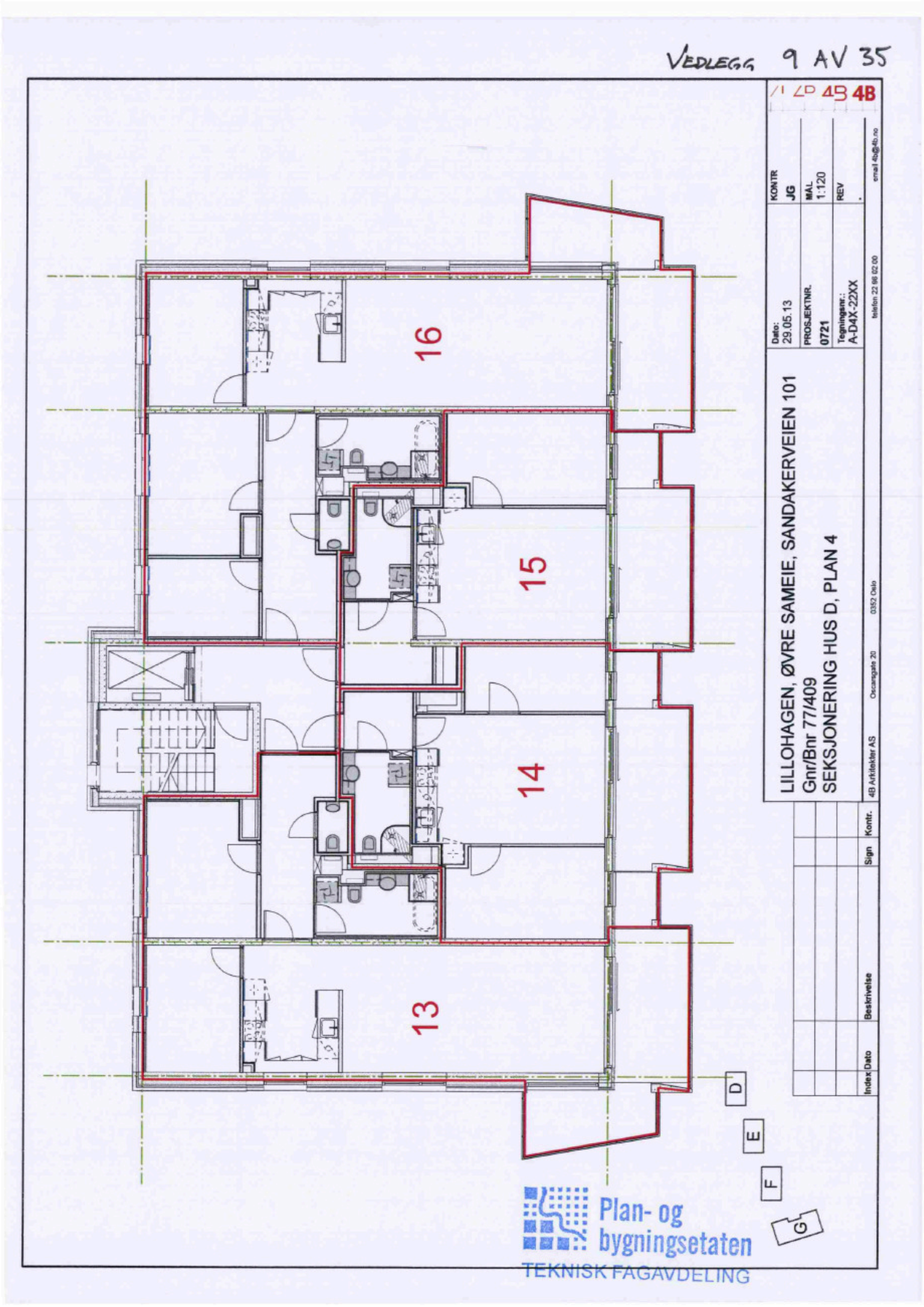
VEDLEGG 5 AV 35

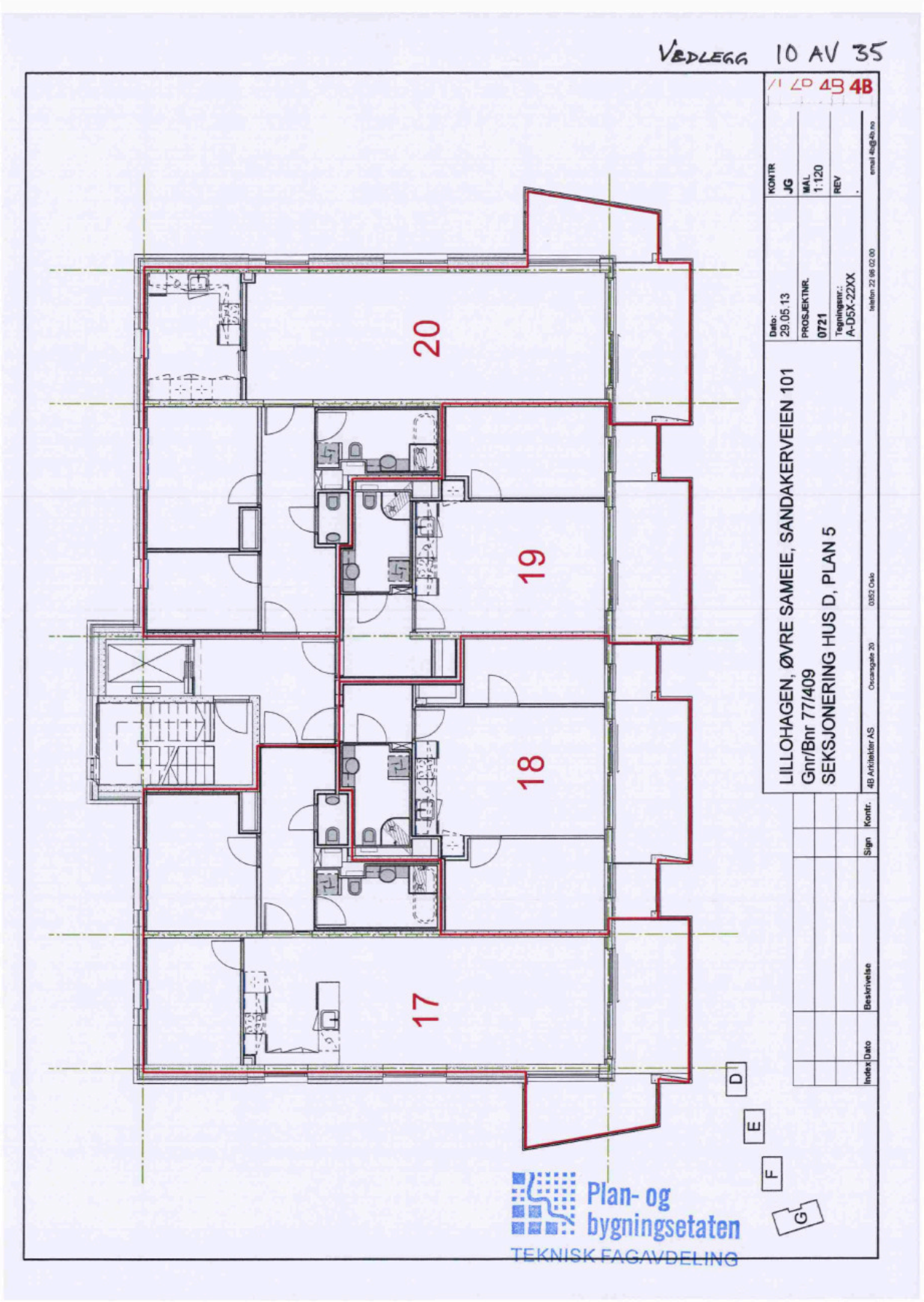


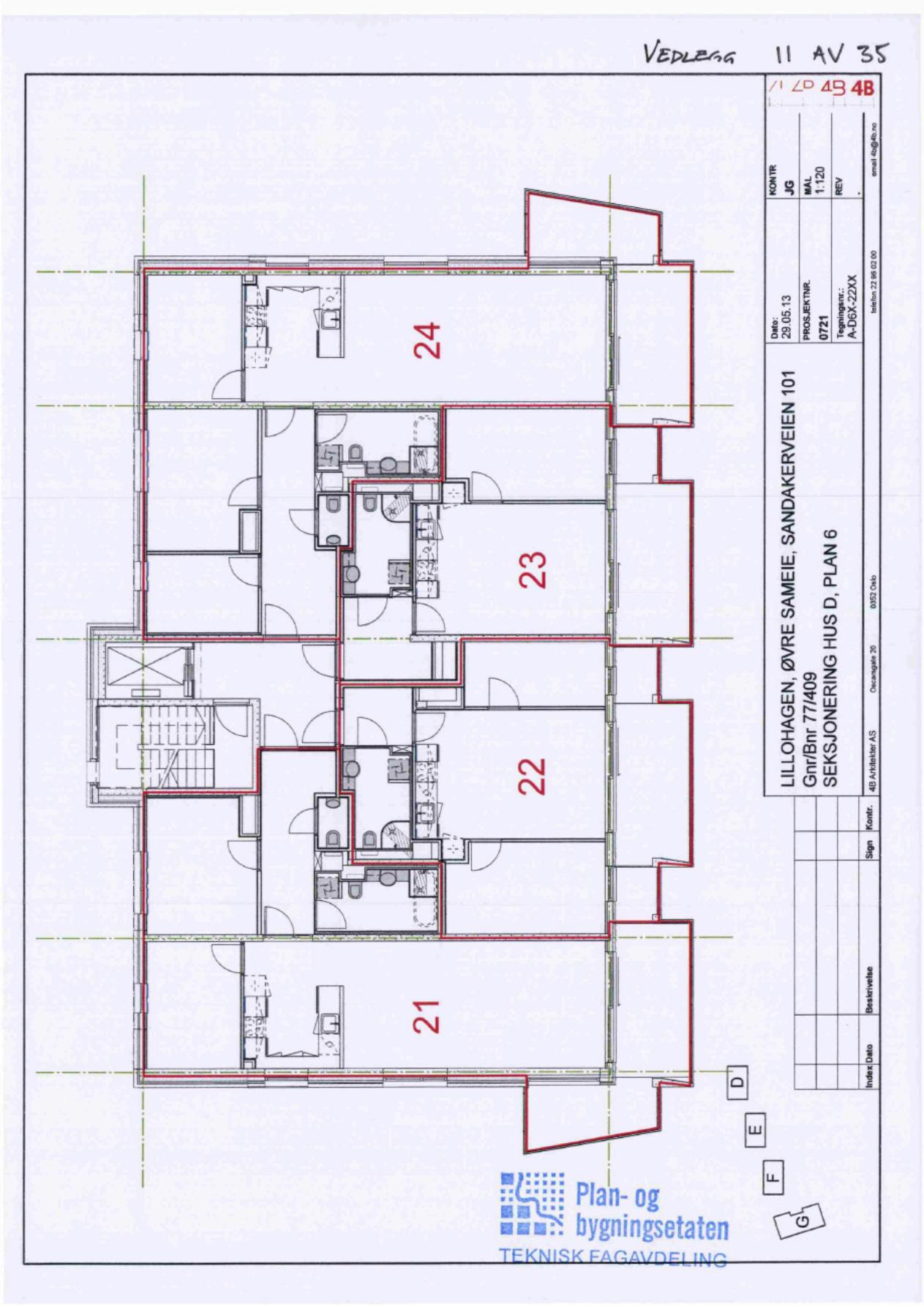

VEDLEGG 6 AV 35
4B
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 1
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D1X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
email 4b@4b.no
Kontr.
Sign
Beskrivelse
Index Dato
1
2
3
4
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

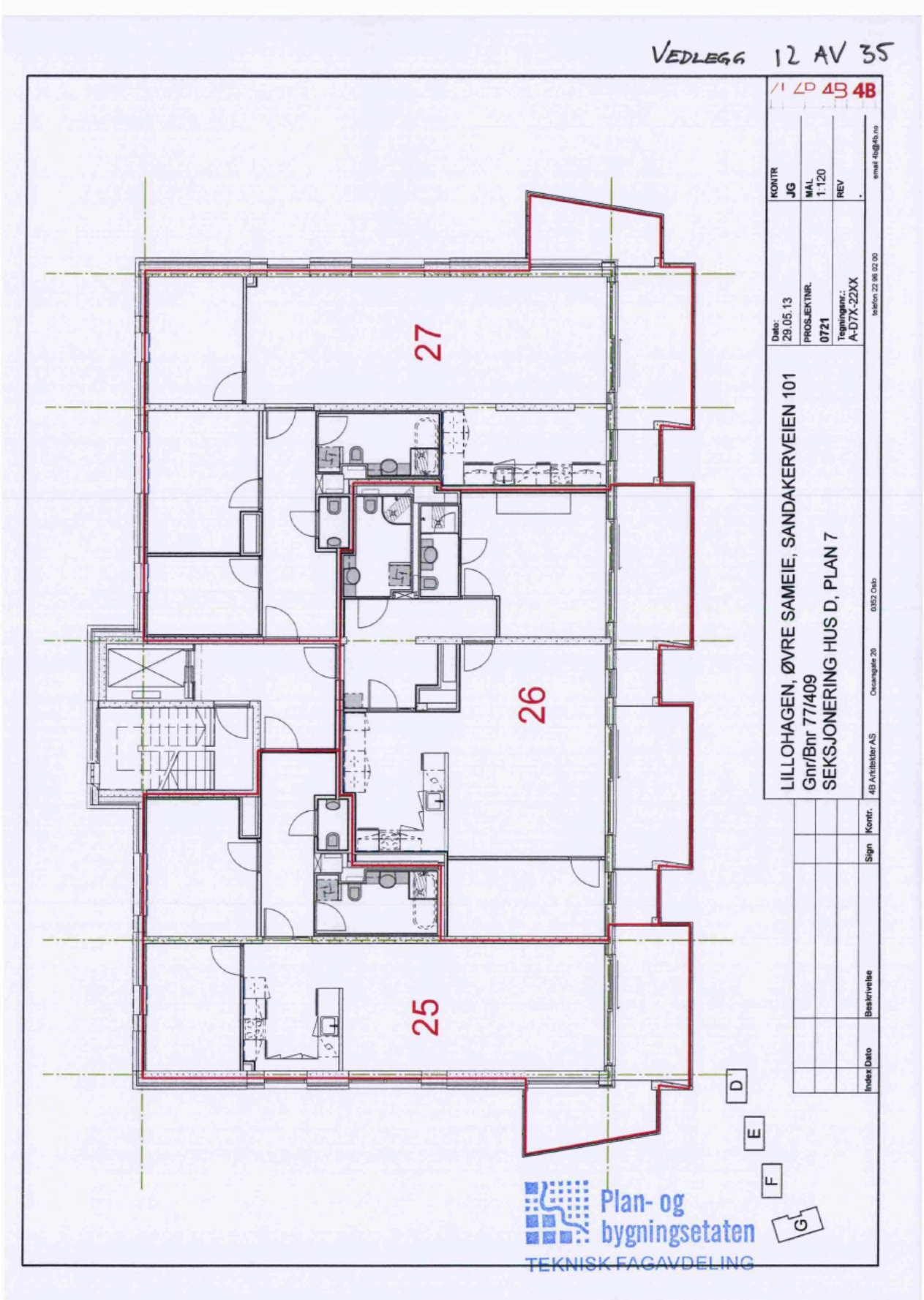

VEDLEGG 7 AV 35
8
7
6
5
D
E
F
G
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 2
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D2X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

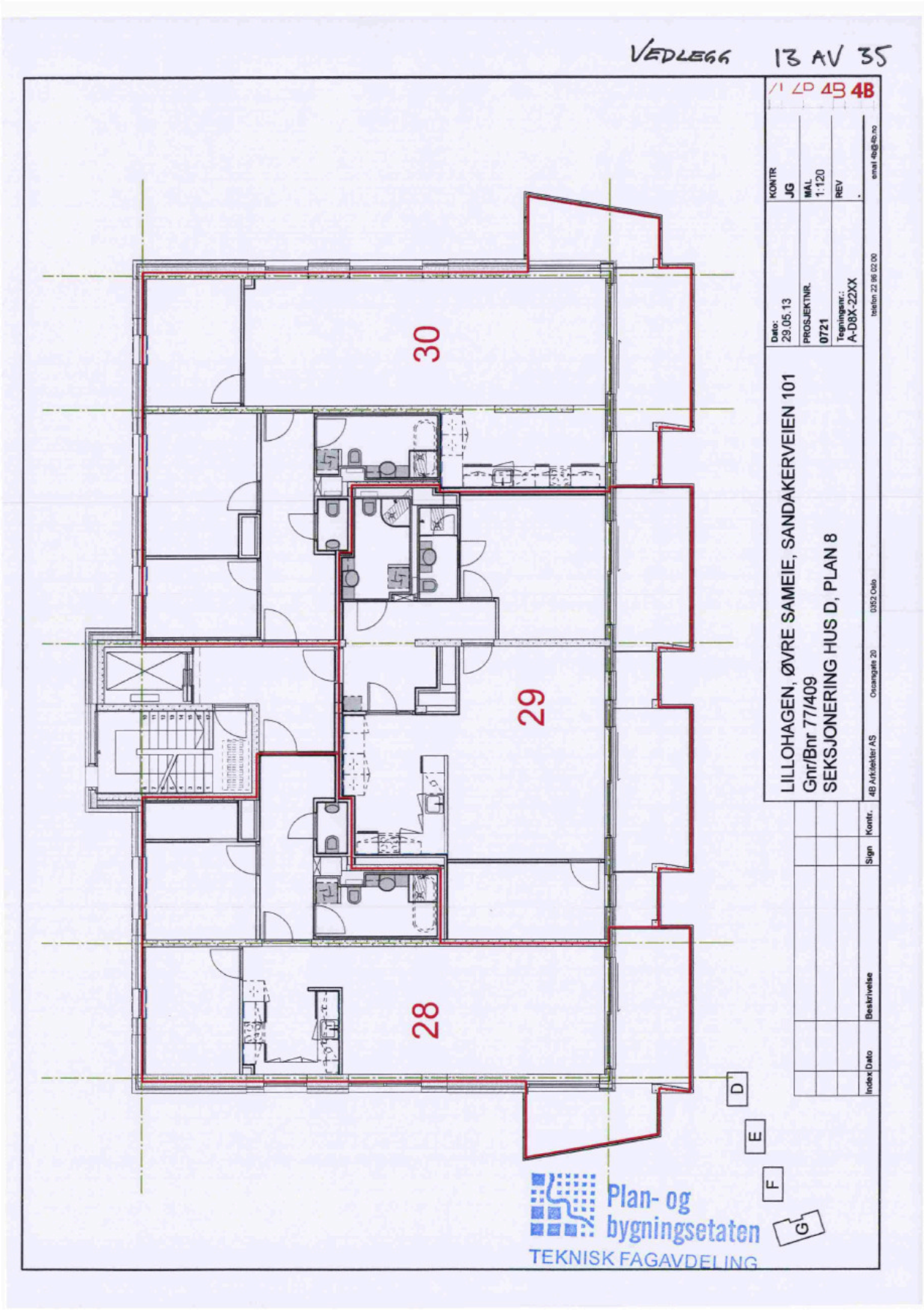

VEDLEGG 8 AV 35
4B
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 3
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D3X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
12
11
10
9
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

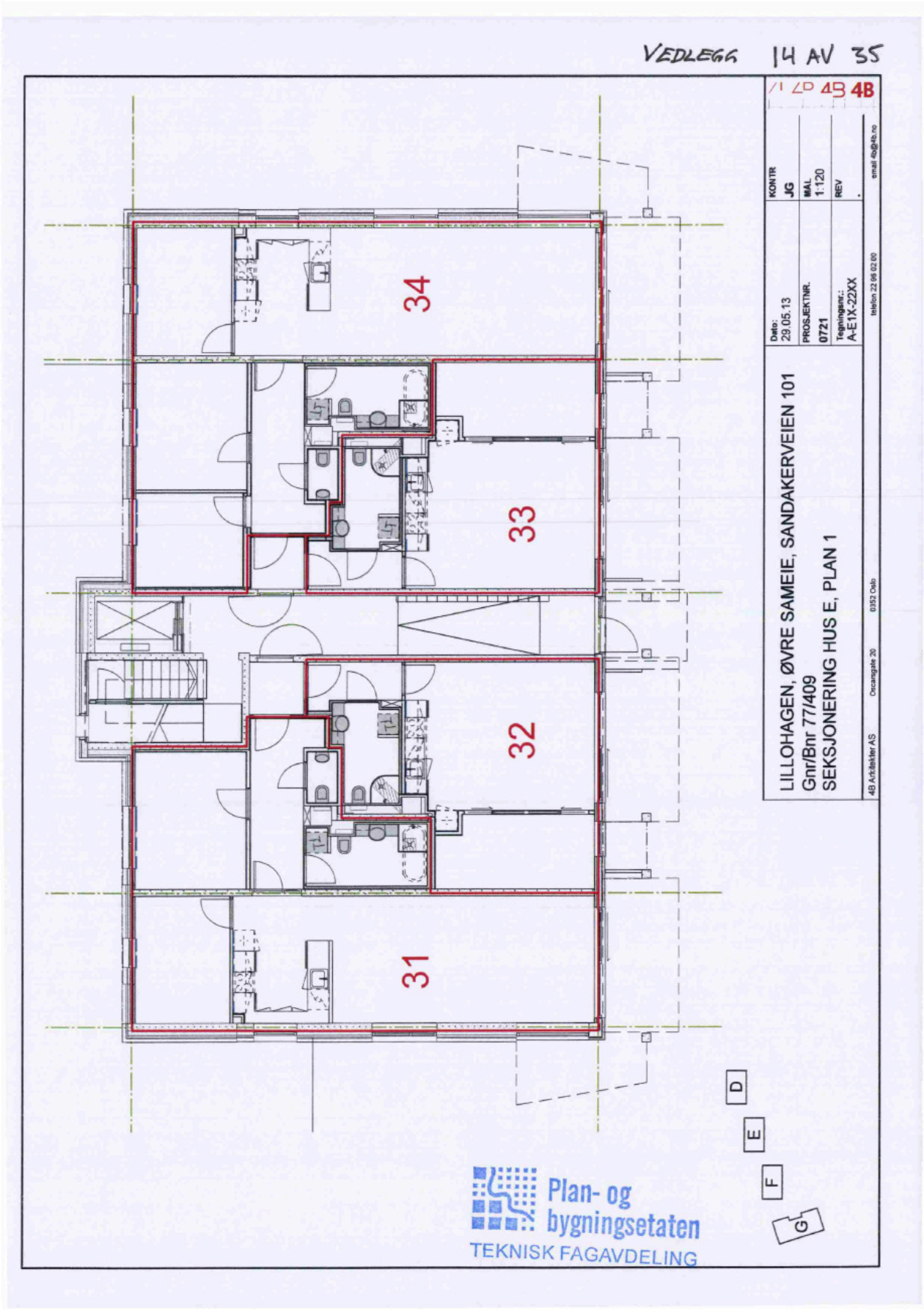

VEDLEGG 9 AV 35
16
15
14
13
D'
E
F
G
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 4
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D4X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Index Dato Beskrivelse Sign. Kontr.
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

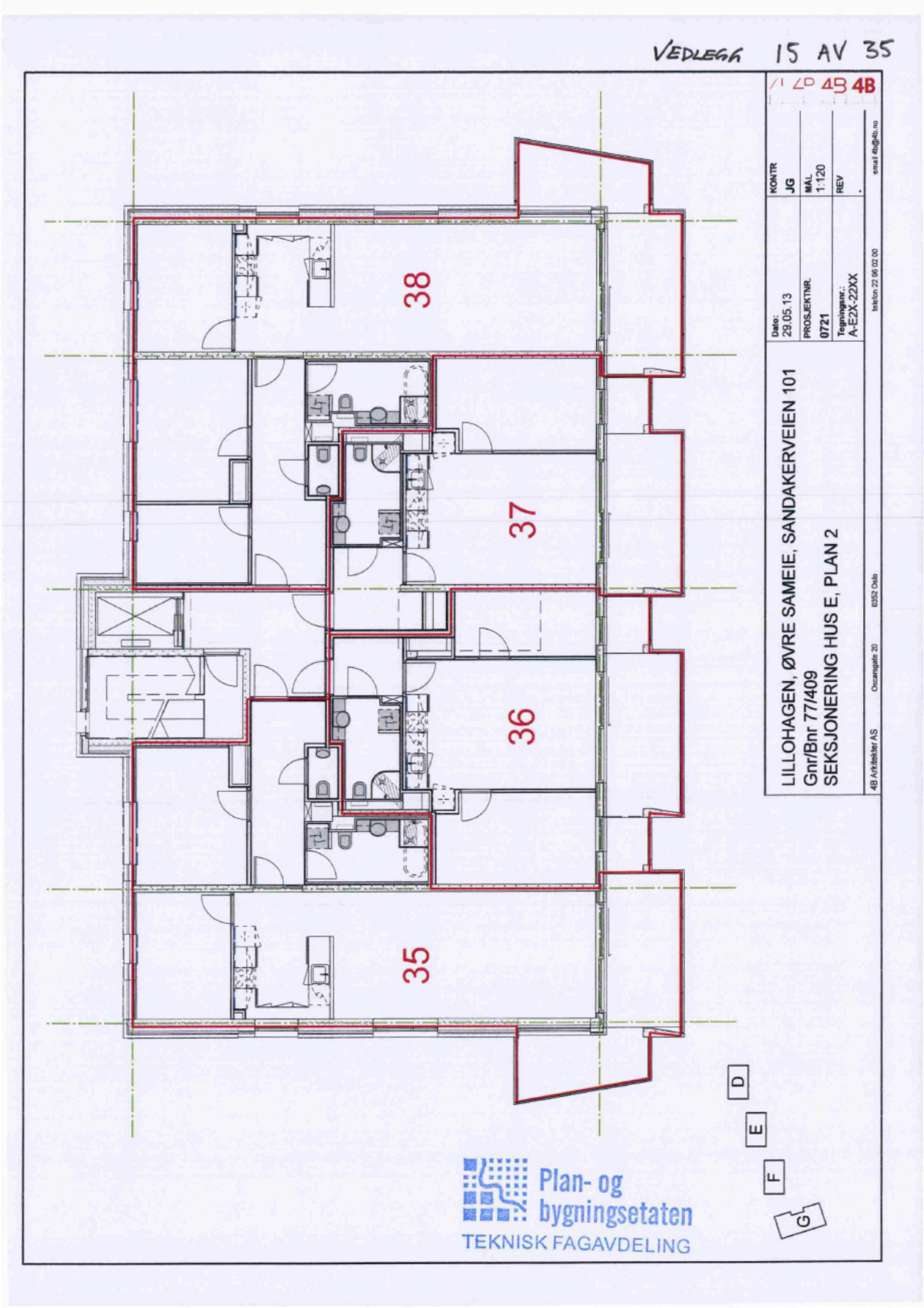

VEDLEGG 10 AV 35
4B
20
19
18
17
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 5
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D5X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 29
0352 Oslo
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

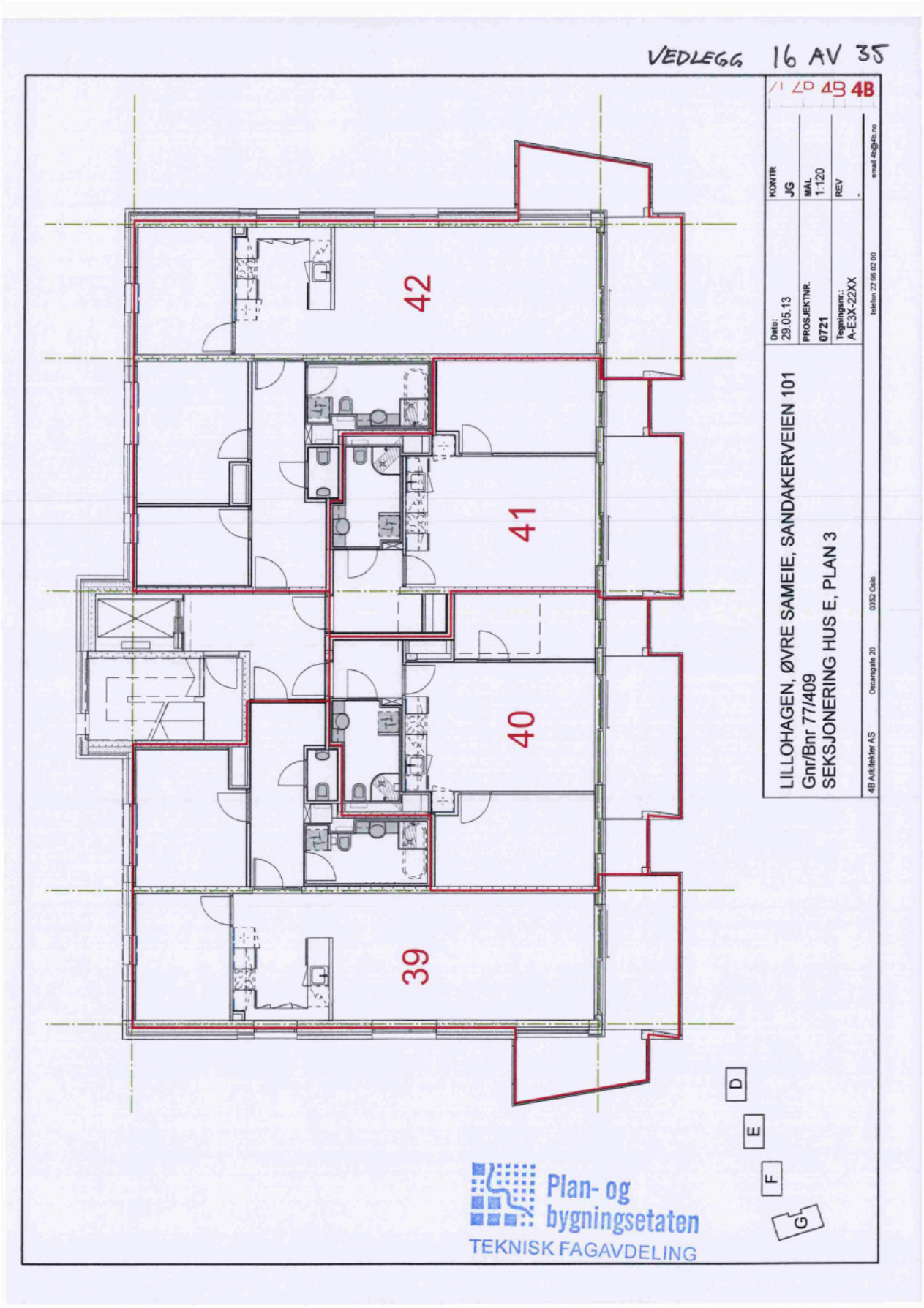

VEDLEGG 11 AV 35
4B
24
23
22
21
D
E
F
G
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 6
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D6X-22XX
KONTR JG
MAL 1:120
REV
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

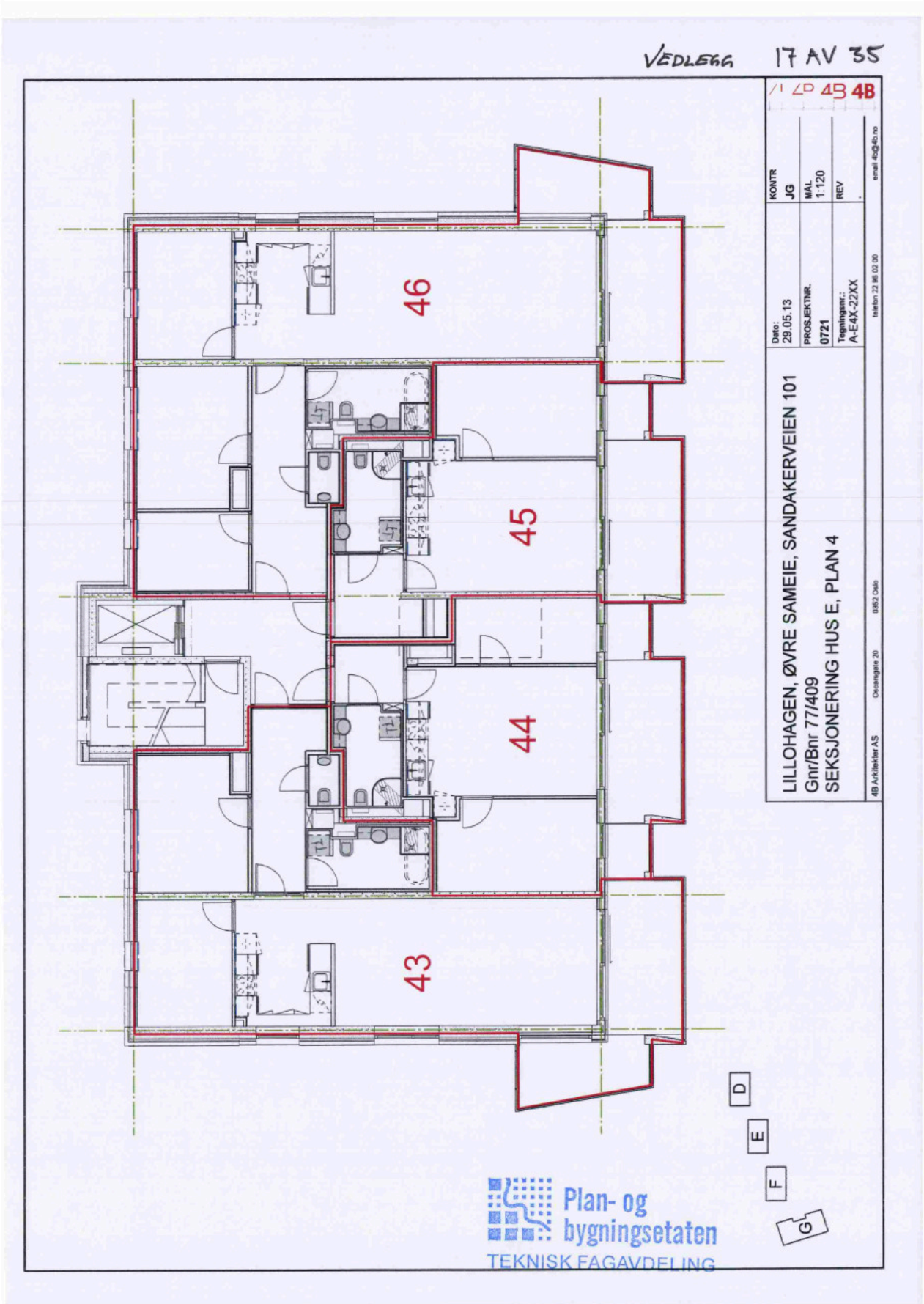

VEDLEGG 12 AV 35
4B
27
26
25
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 7
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D7X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Kontr.
Sign
Beskrivelse
Index/Dato
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

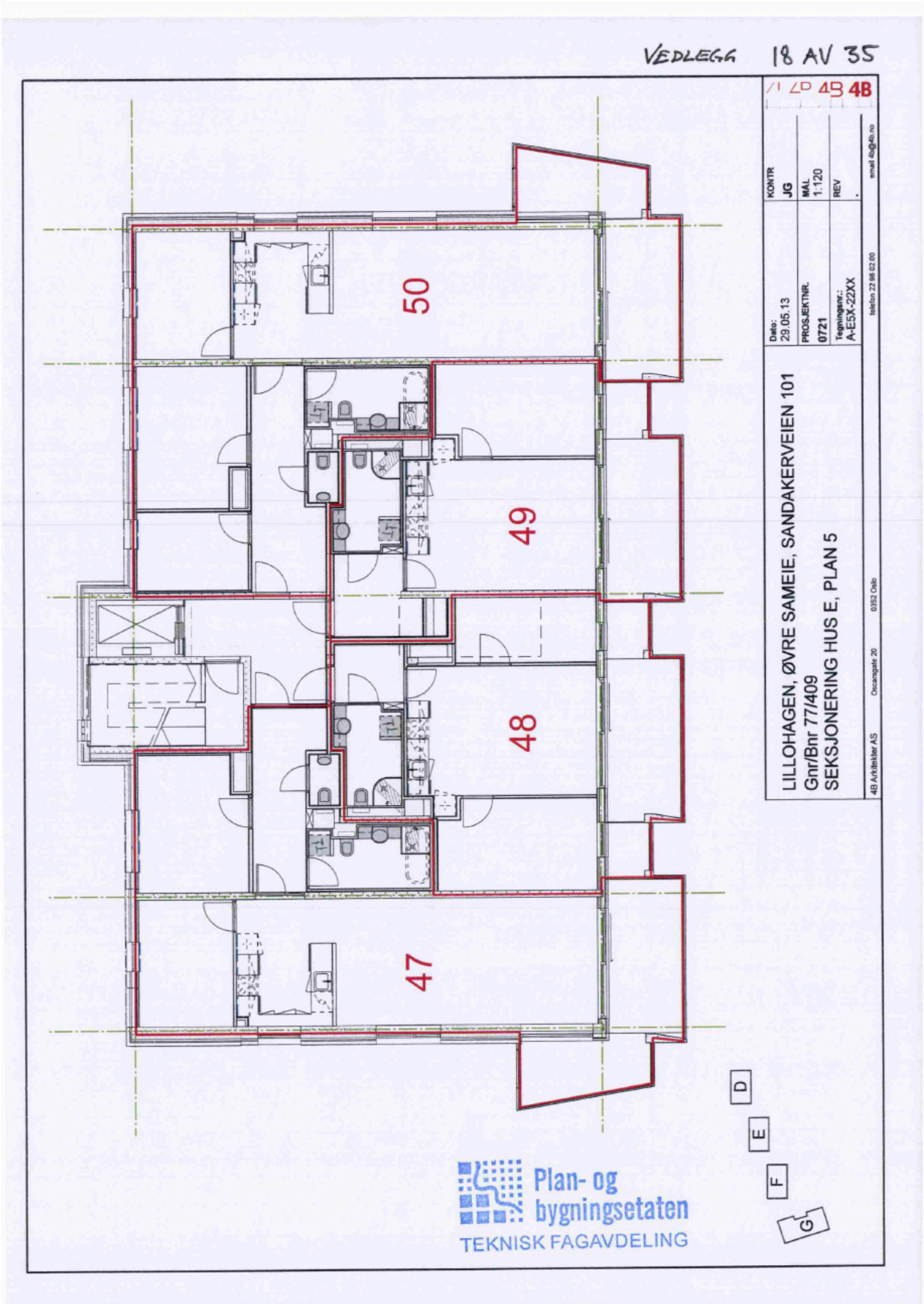

VEDLEGG 13 AV 35
30
29
28
D
E
F
G
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS D, PLAN 8
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
email 4b@4b.no
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-D8X-22XX
MÅL 1:120
REV
KONTR JG
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

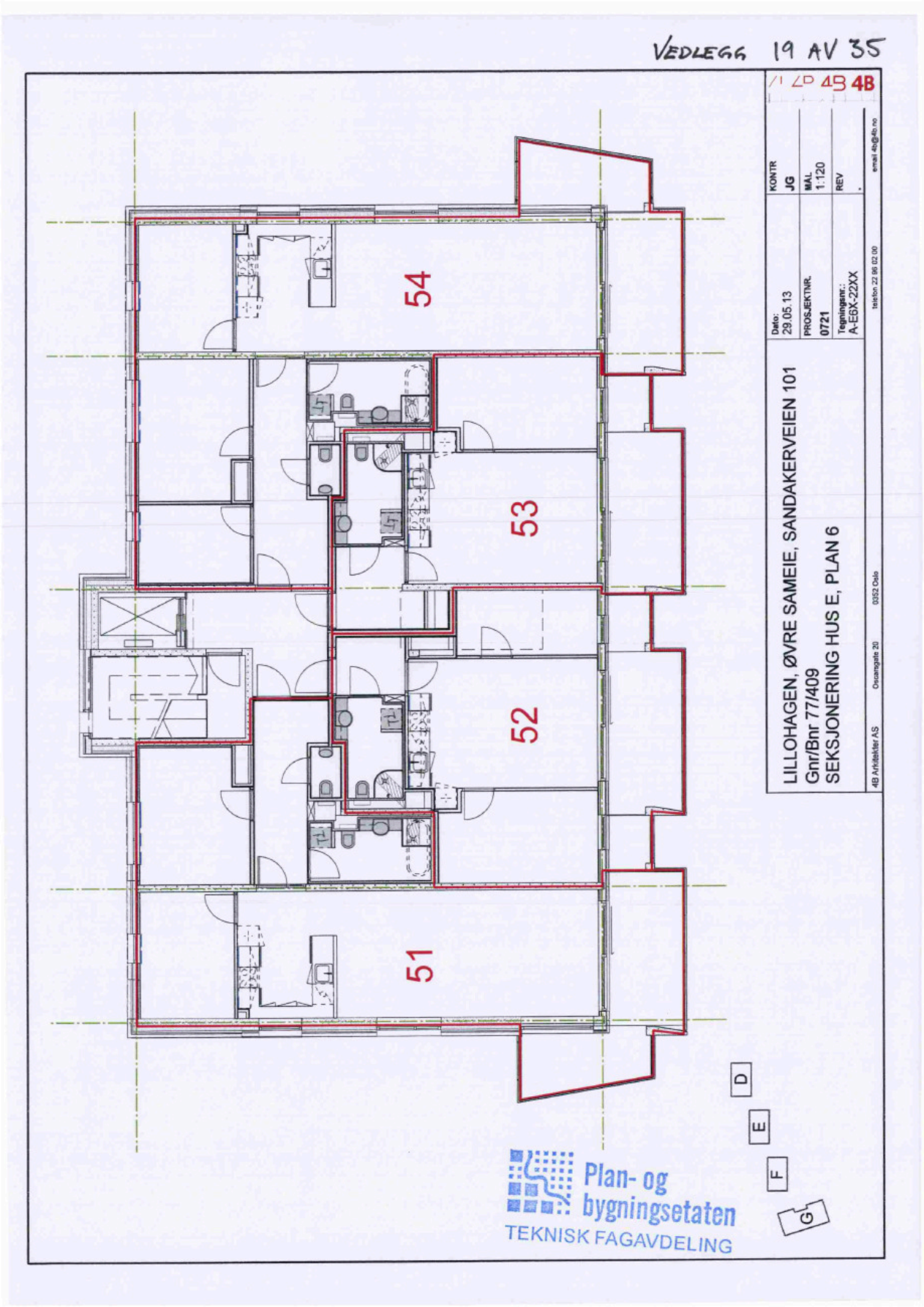

VEDLEGG 14 AV 35
34
33
32
31
D
E
F
G
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 1
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E1X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Orcangata 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

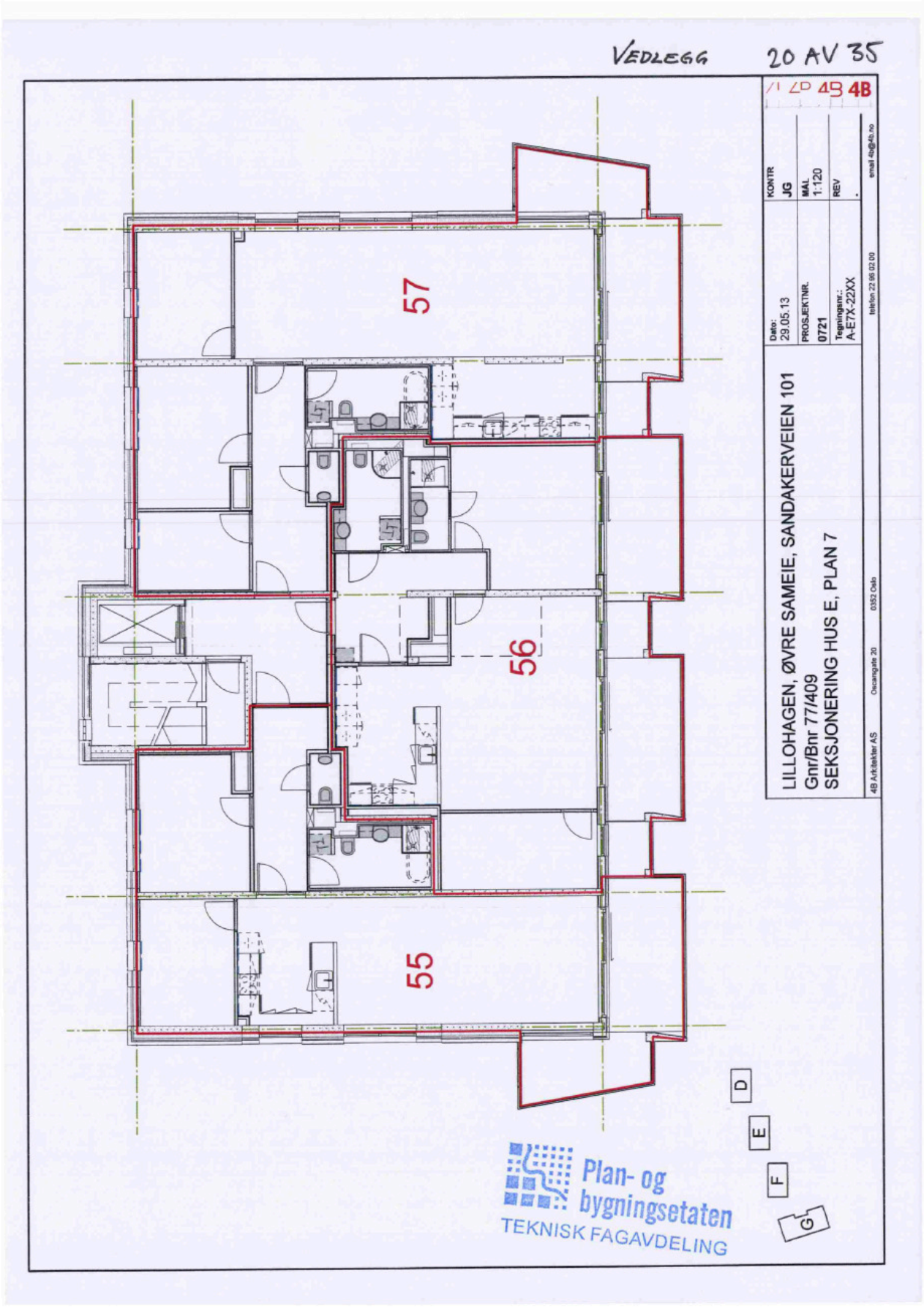

VEDLEGG 15 AV 35
4B
38
37
36
35
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 2
Date: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E2X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

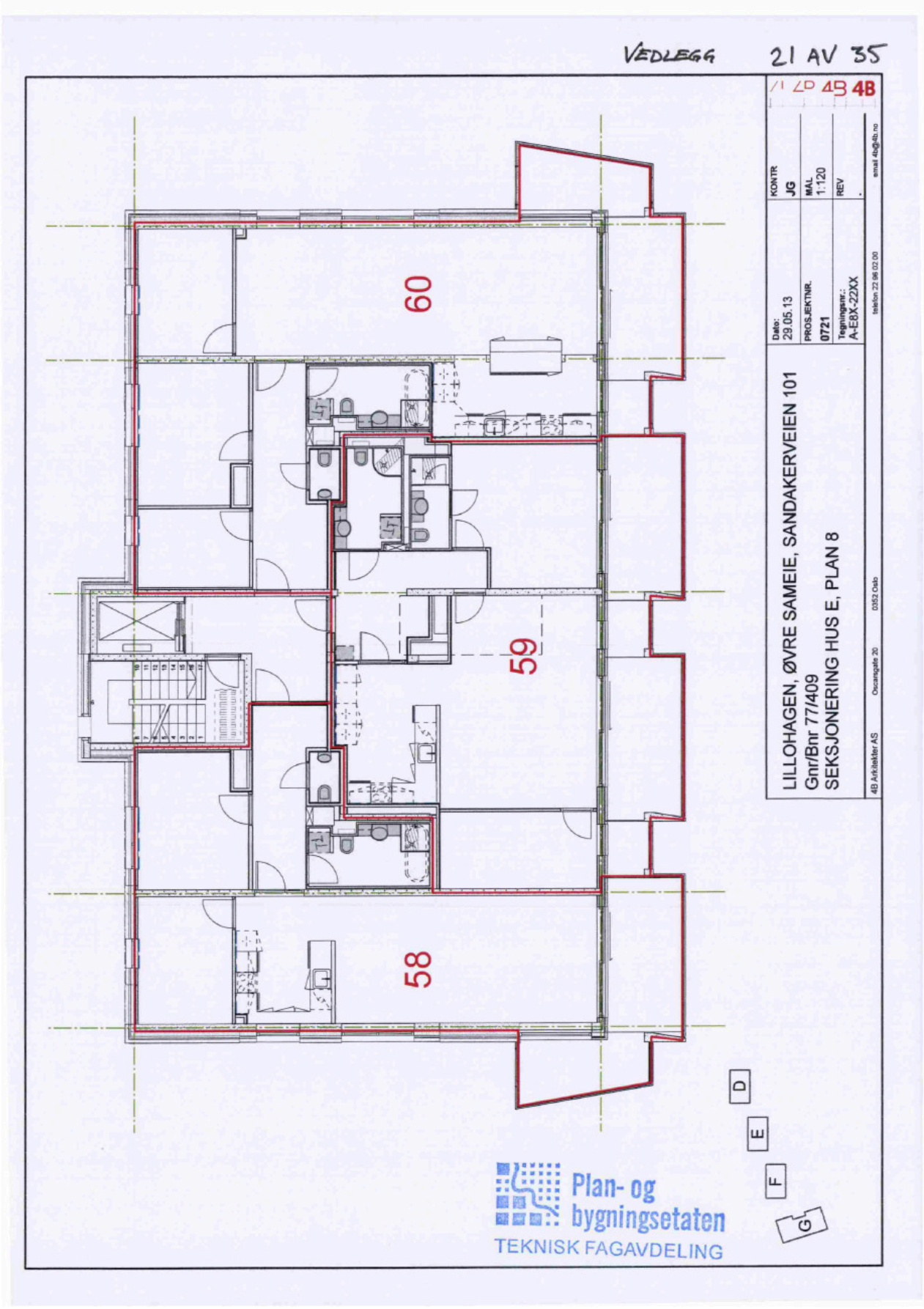

VEDLEGG 16 AV 35
4B
42
41
40
39
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 3
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E3X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

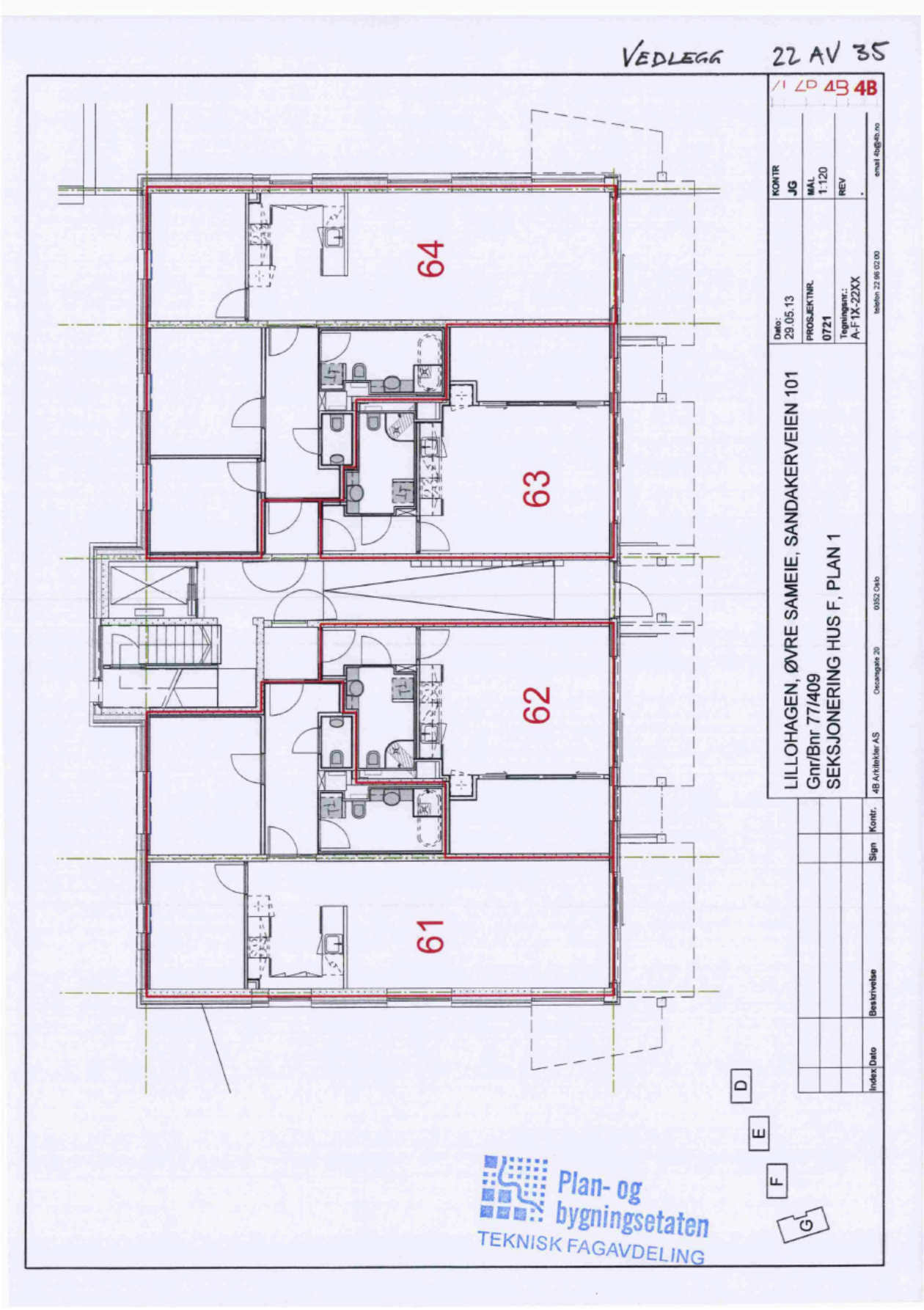

VEDLEGG 17 AV 35
46
45
44
43
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 4
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E4X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

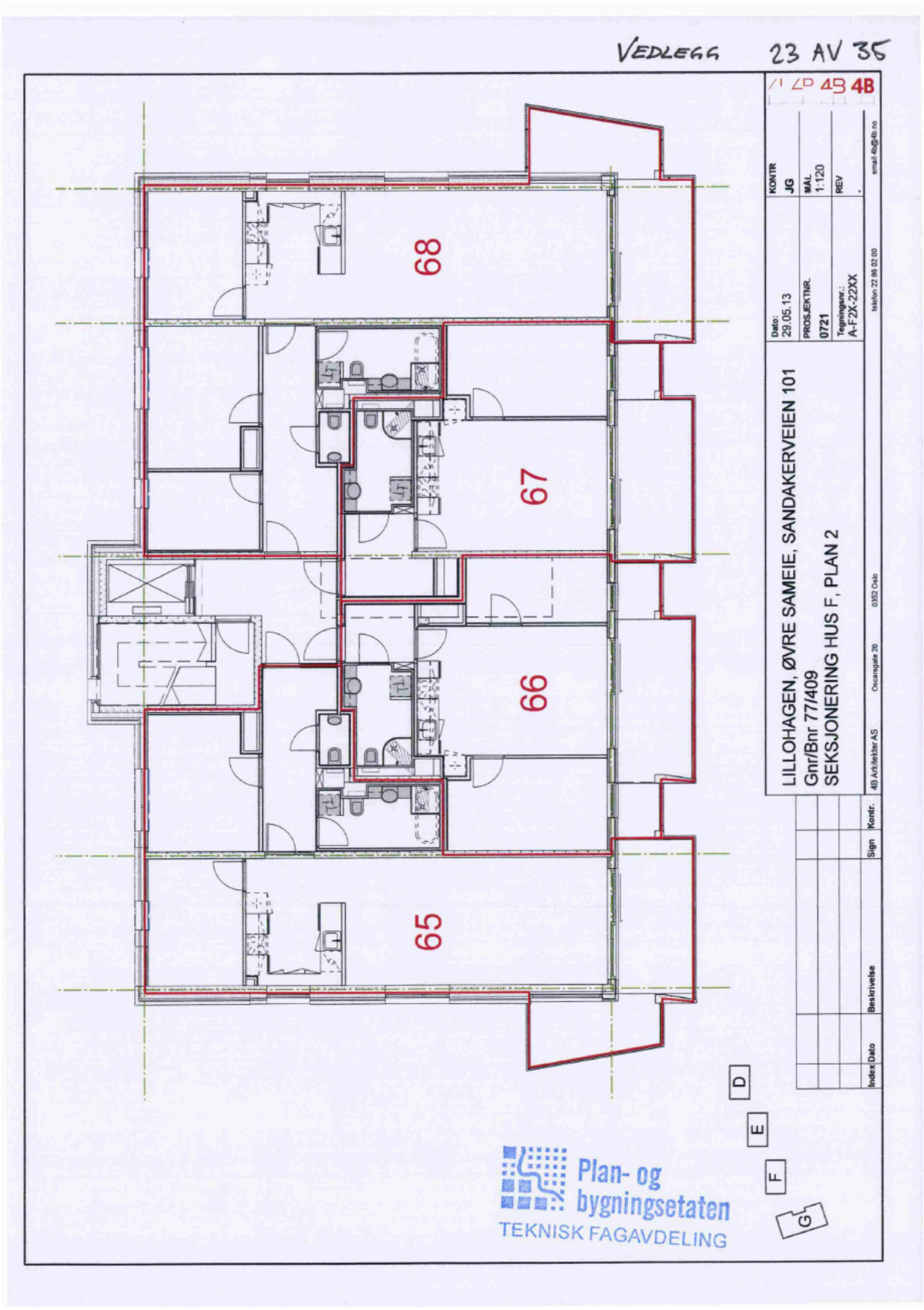

VEDLEGG 18 AV 35
50
49
48
47
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 5
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E5X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 23 96 02 00
email 4b@4b.no
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

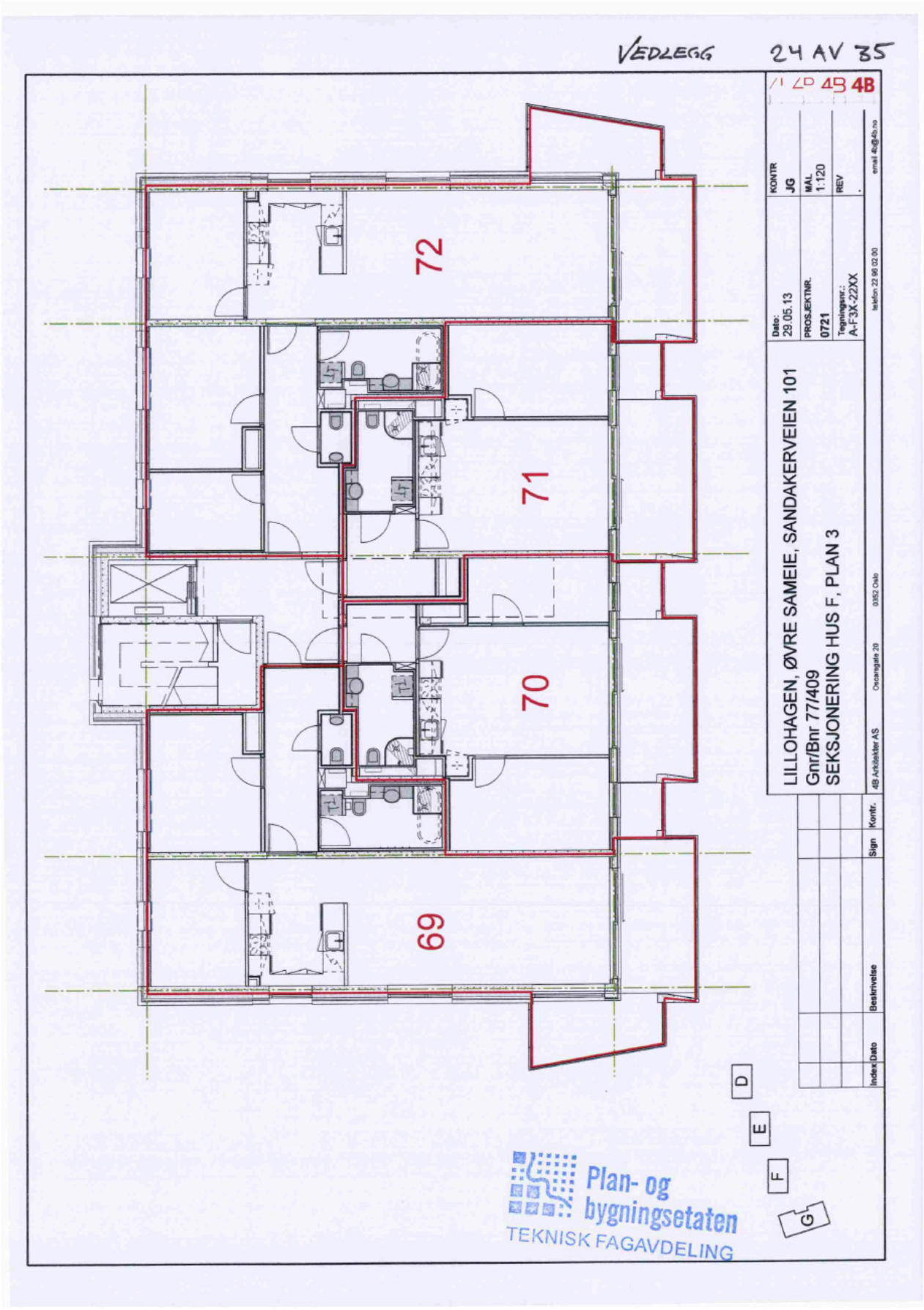

VEDLEGG 19 AV 35
4B
54
53
52
51
D
E
F
G
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 6
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-EGX-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
email 4b@4b.no
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

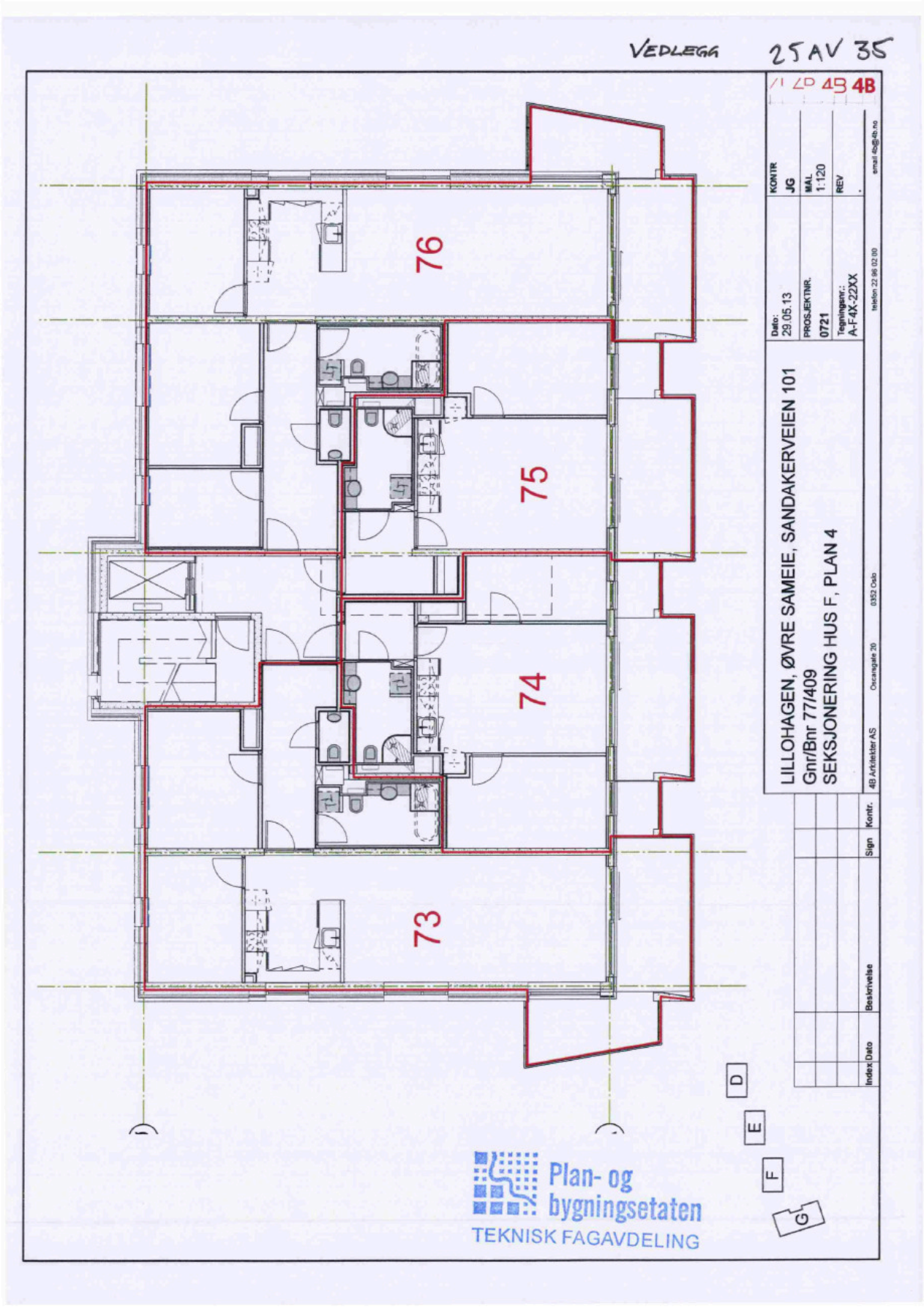

VEDLEGG 20 AV 35
57
56
55
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 7
PROSJEKTNR. 0721
MÅL 1:120
KONTR JG
REV .
Dato: 29.05.13
Tegningsnr.: A-E7X-22XX
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

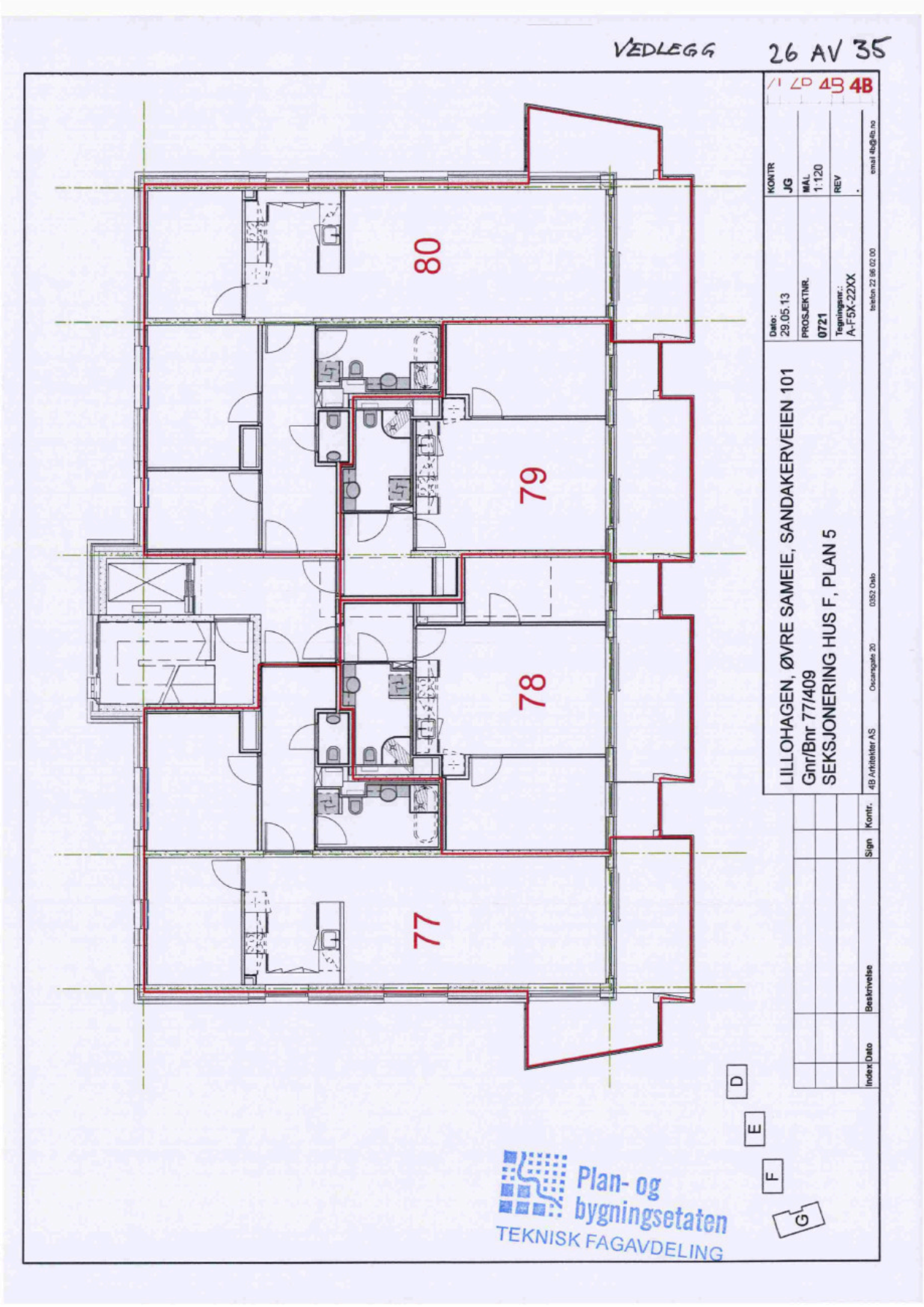

VEDLEGG 21 AV 35
4B
60
59
58
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 8
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E8X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

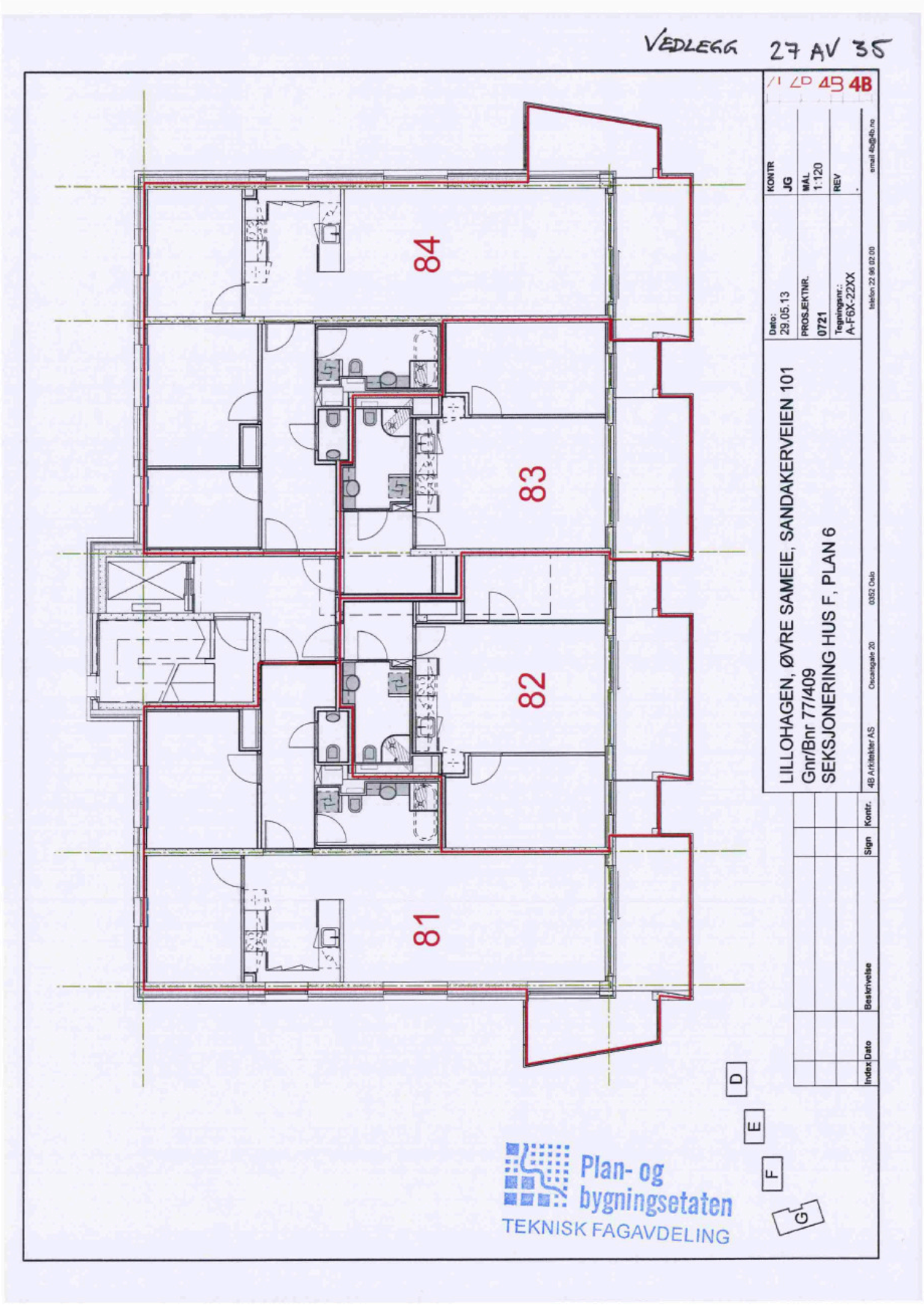

VEDLEGG 22 AV 35
64
63
62
61
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 1
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F1X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

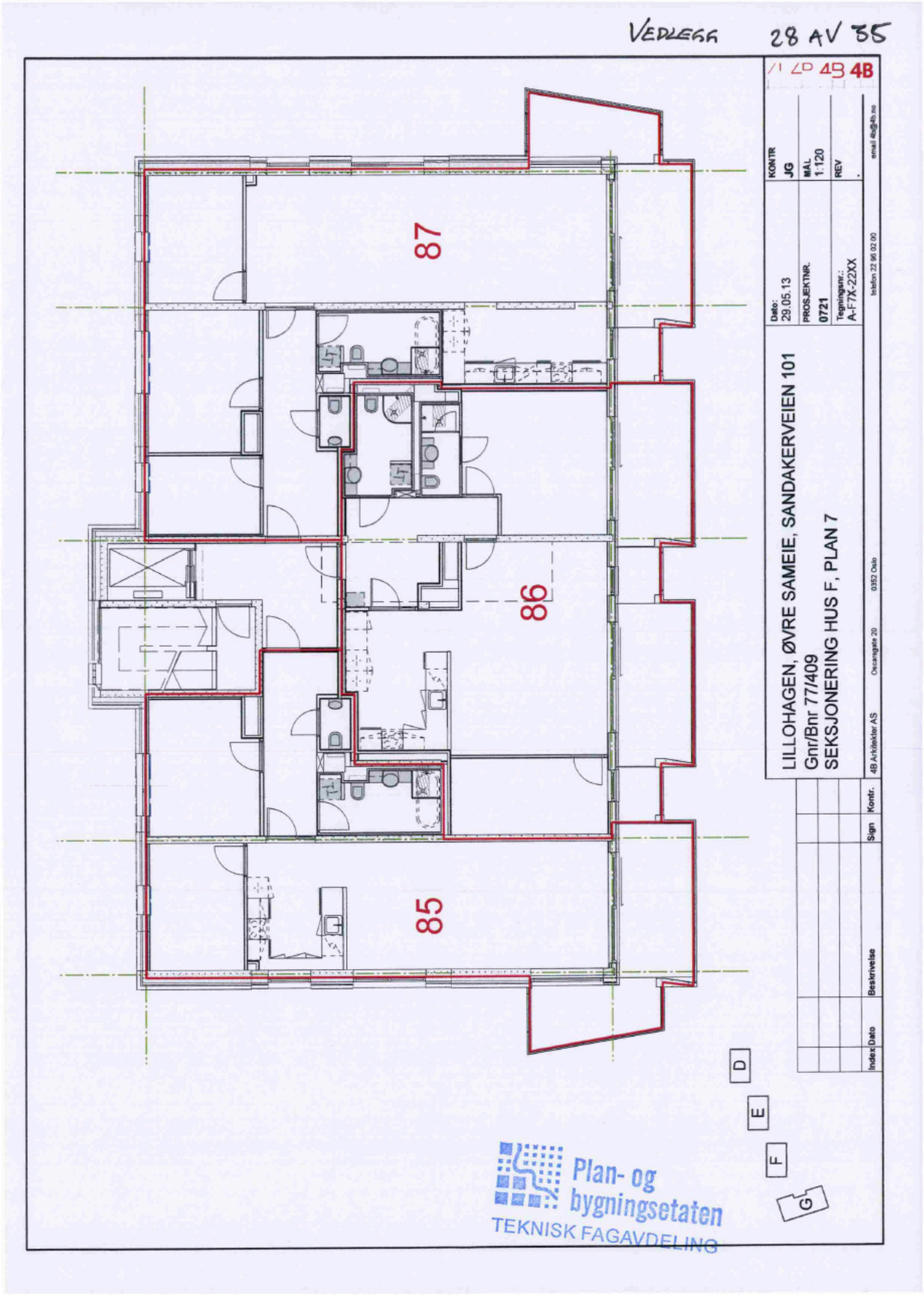

VEDLEGG 23 AV 35
4B
68
67
66
65
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 2
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F2X-22XX
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 24 AV 35
72
71
70
69
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 3
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F3X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

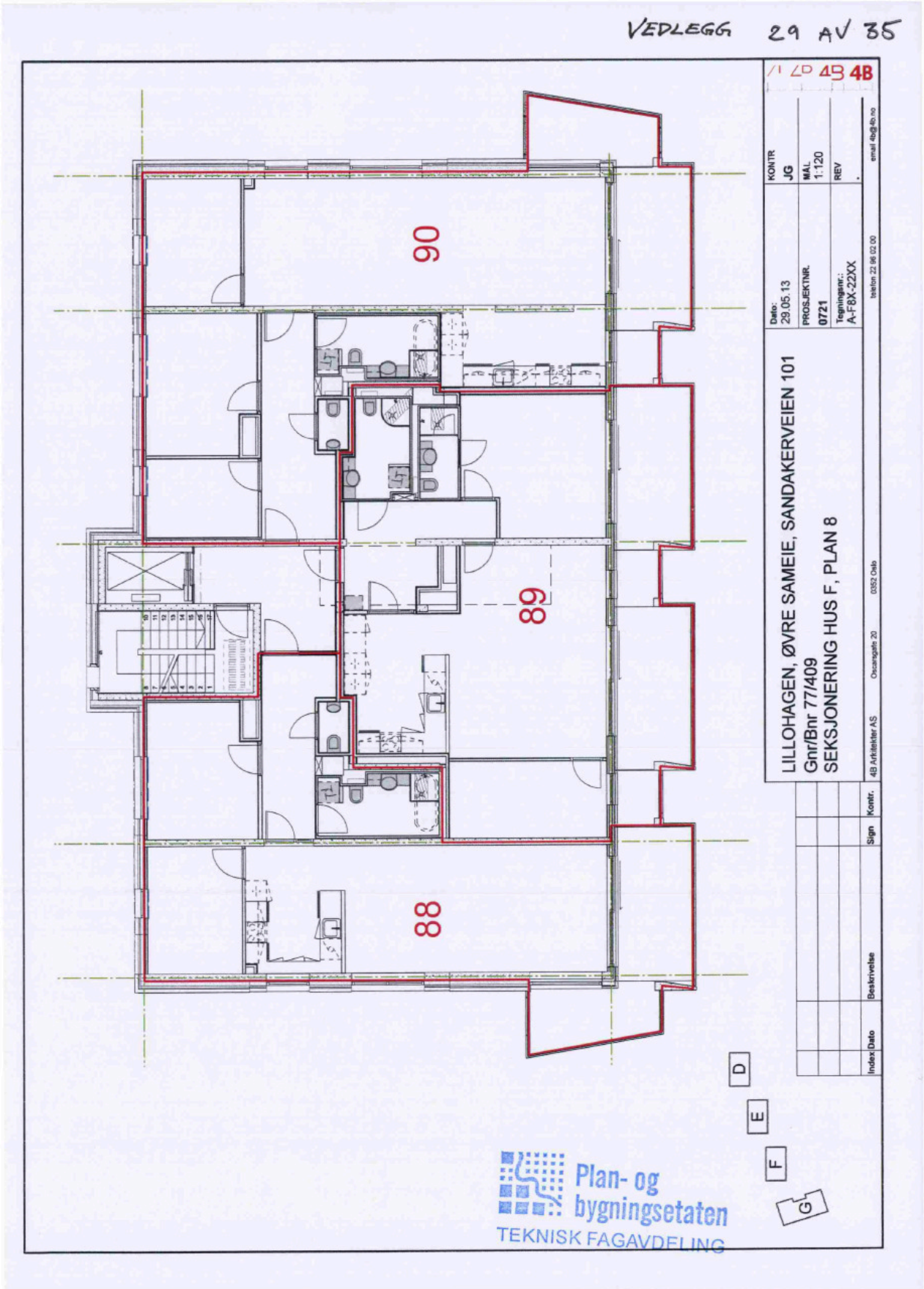

VEDLEGG 25 AV 35
76
75
74
73
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 4
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F4X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Sign
Kontr.
Beskrivelse
Index
Dato
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

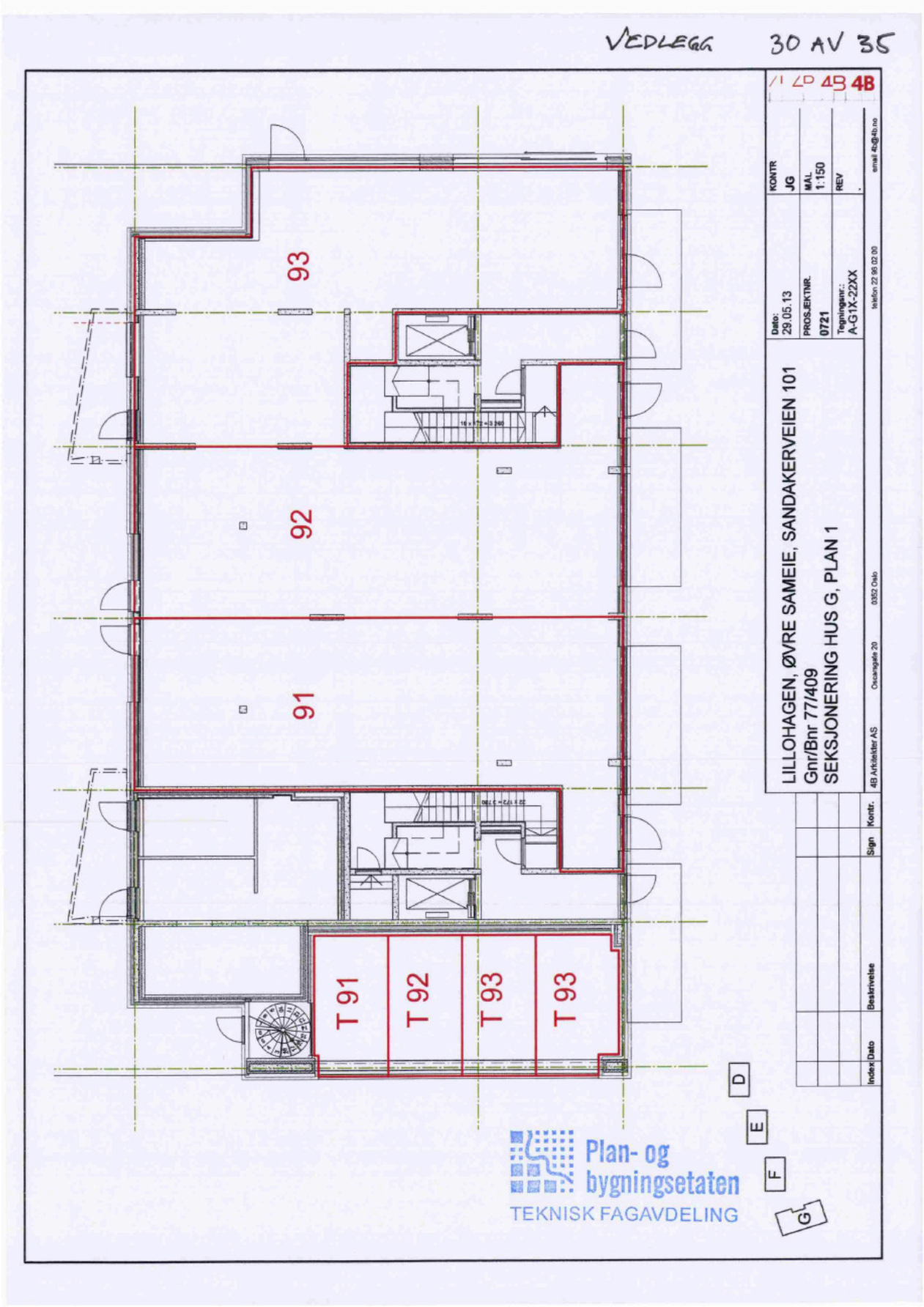

VEDLEGG 26 AV 35
80
79
78
77
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 5
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr:: A-F5X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

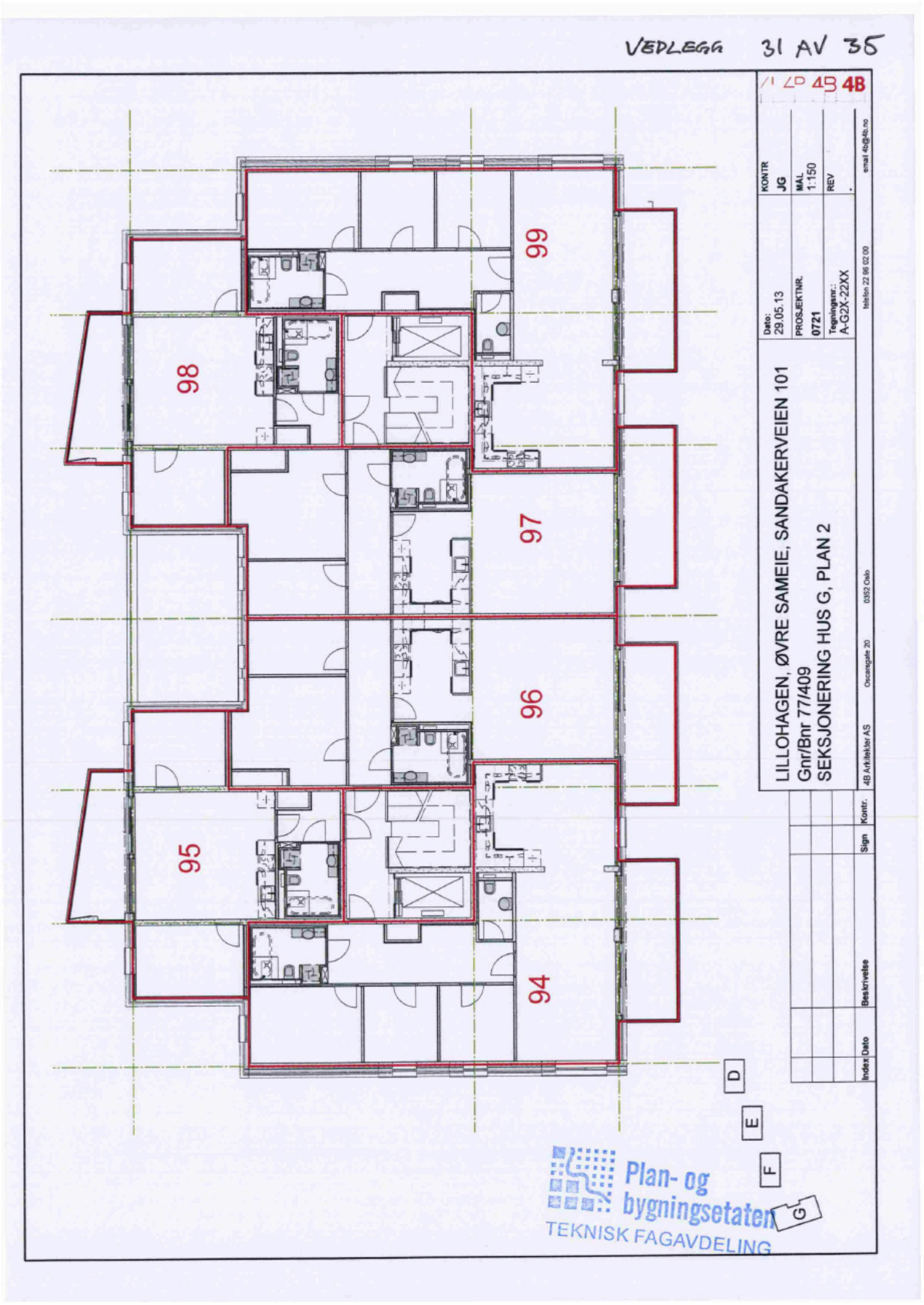

VEDLEGG 27 AV 35
84
83
82
81
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 6
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F6X-22XX
MÅL 1:120
REV
KONTR JG
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 28 AV 55
87
86
85
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 7
4B
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F7X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
Index Dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

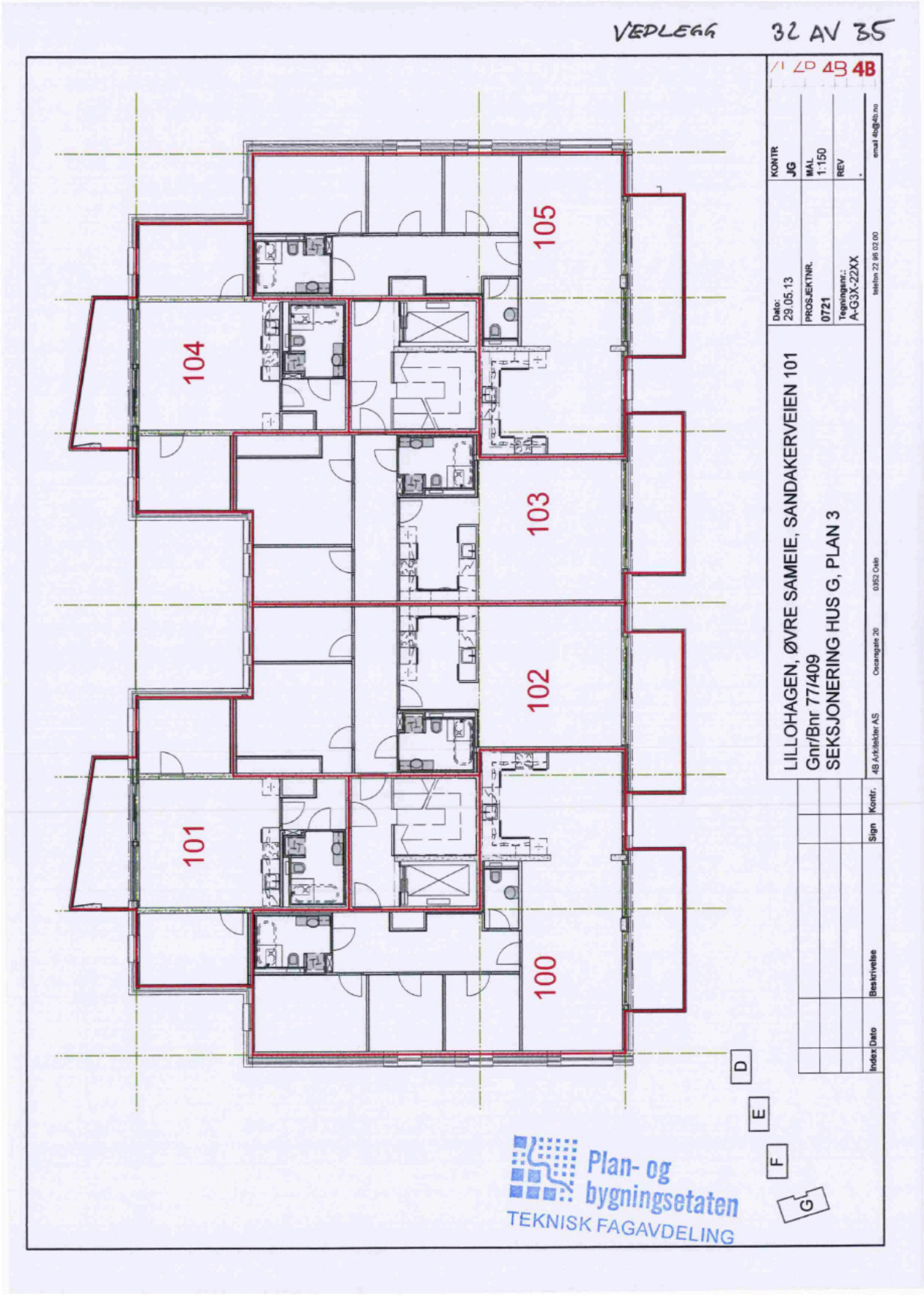
VEDLEGG 29 AV 35

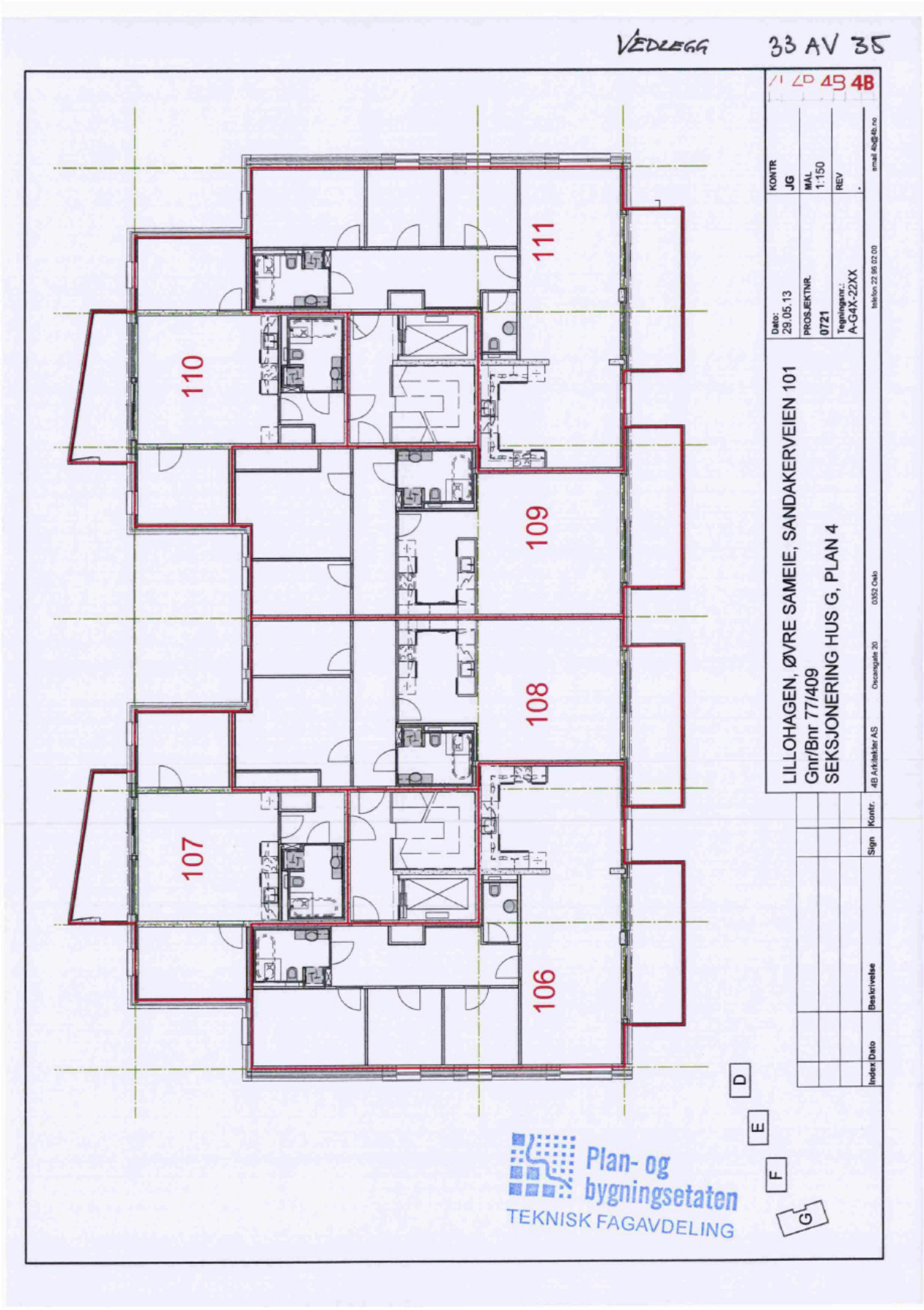


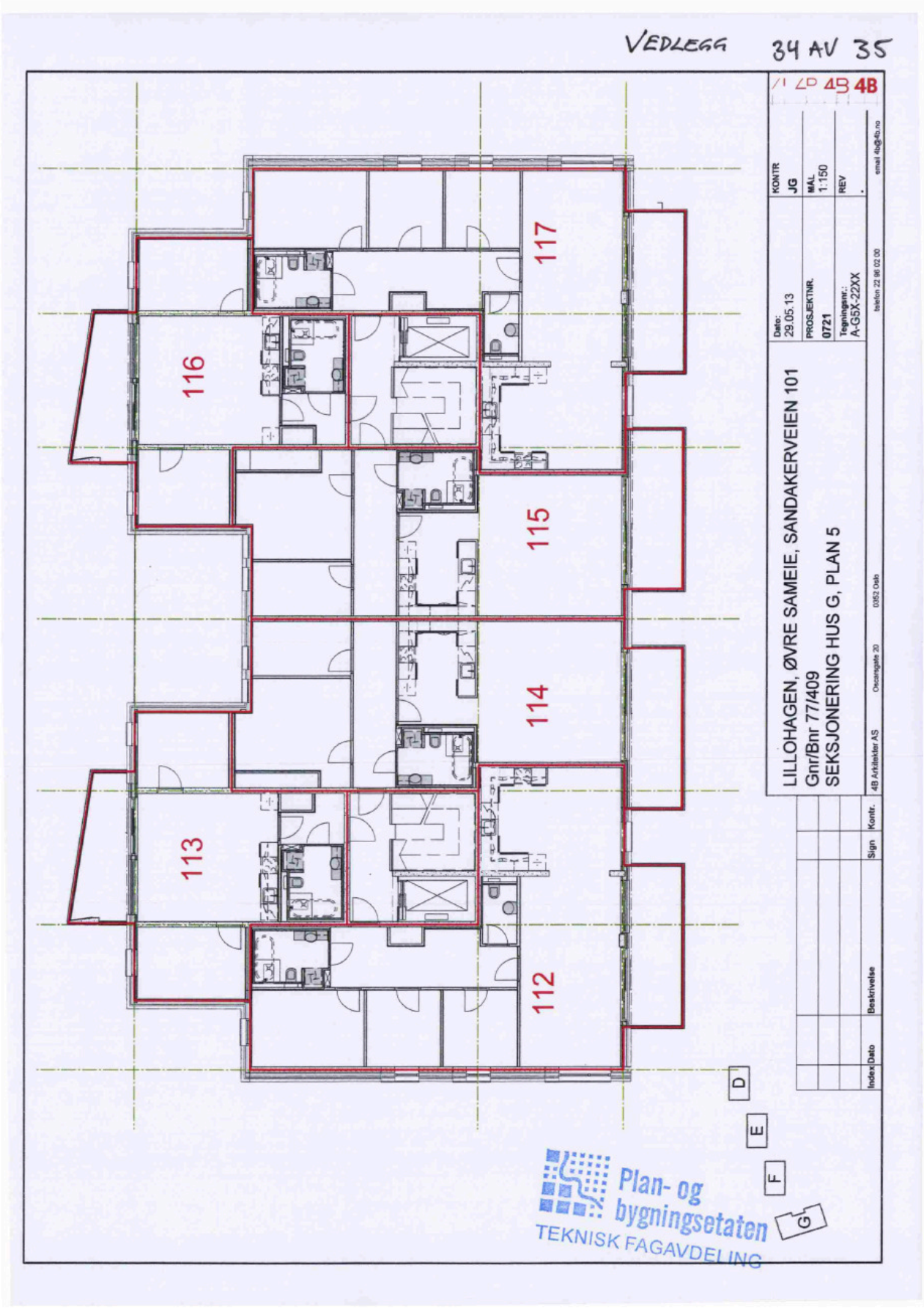

VEDLEGG 30 AV 35
93
92
91
T 91
T 92
T 93
T 93
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS G, PLAN 1
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-G1X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:150
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

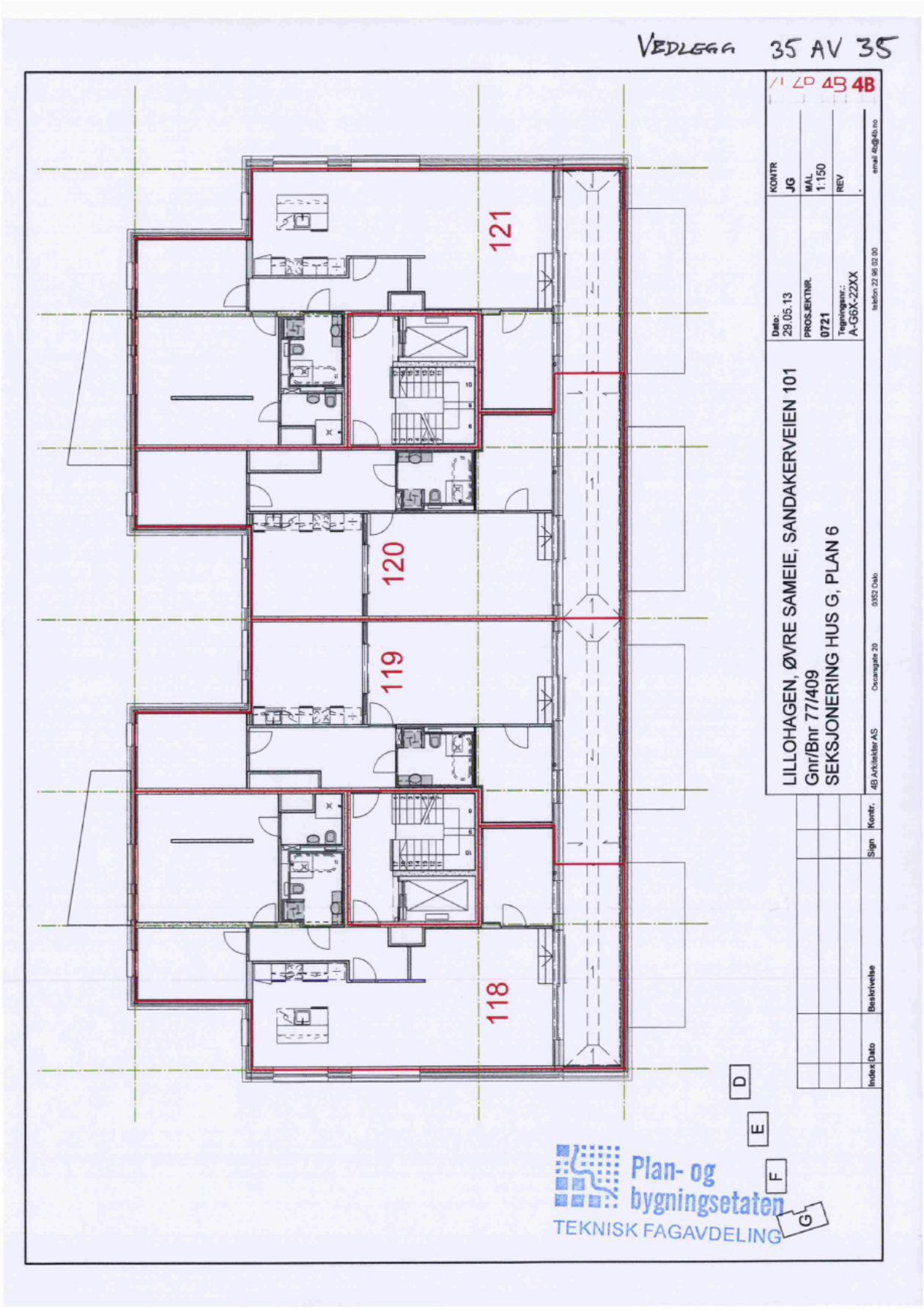

VEDLEGG 31 AV 35
4B
99
98
97
96
95
94
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS G, PLAN 2
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-G2X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:150
REV .
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 32 AV 35




VEDLEGG 33 AV 35
4B
111
110
109
108
107
106
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS G, PLAN 4
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-G4X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:150
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 34 AV 35
117
116
115
114
113
112
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS G, PLAN 5
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-G5X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:150
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 35 AV 35
4B
121
120
119
118
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS G, PLAN 6
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-G6X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:150
REV
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Sign
Kontr.
Beskrivelse
Dato
Index
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

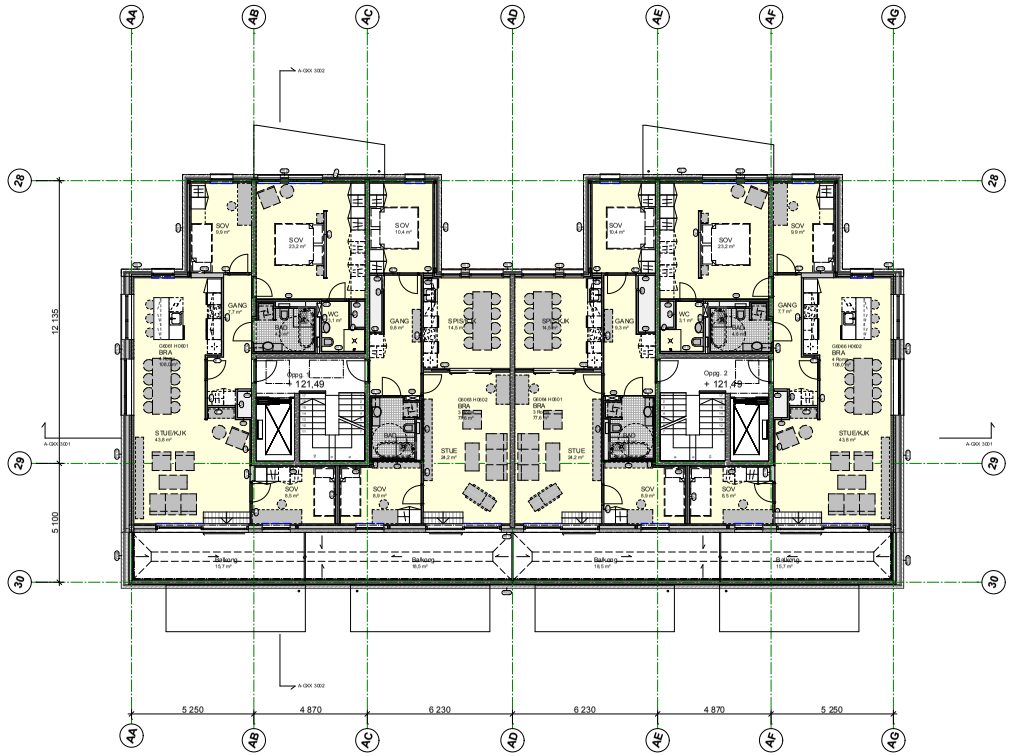
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210258
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 101C
Postadresse:	0483 OSLO
Matrikkel:	0301-77/409

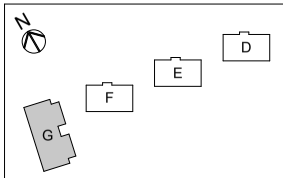
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210258

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
2	Søknad om endring	15.03.13	snkvfy	jg
1	Revisjon glasert tegl 6. etg.	16.11.11	stj	jg



4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

Lillohagen, Sandakervn. 99b

6. Etasje
GNR/BNR 77/346

DATO: 23.05.2011
MÅLESTOKK: 1:200
TEGN: TL
KONTR: JG

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-G6X-20XX	2

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210258
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 101C
Postadresse:	0483 OSLO
Matrikkel:	0301-77/409

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: 210258

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107195-69 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Grete Stokka | Dato: 27.08.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 101 A-C	Eiendom:	77/346/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 99B KS	Adresse:	c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 101 A-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.07.2015, med tilleggsdokumentasjon mottatt 22.07.2015 og 03.08.2015, bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107195			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	E-12	06.09.2011	12/5
Situasjonsplan	A00-X00	20.02.2013	27/14
Justering av avkjørsel	C-1	29.10.2012	27/15
Plan kjeller	A-G0X-20XX	15.03.2013	27/16
Plan 2-5 etasje	A-G2X-20XX	15.03.2013	27/18
Plan 6 etasje	A-G6X-20XX	15.03.2013	27/19
Takplan	A-G7X-20XX	15.03.2013	27/20
Snitt A og B	A-G1X-4004	20.02.2013	27/21
Fasade vest	A-G1X-4002	20.02.2013	27/23
Fasade nord og syd	A-G1X-4003	20.02.2013	27/24
Plan 1.etg.	A-G1X-011	30.10.2014	52/2
Fasade mot øst	A-GXX-4002	06.11.2014	56/2

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Sluttrapport for forurenset grunn kan bli behandlet etter ferdigattest er utstedt.

Sluttrapport for forurenset grunn
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Sluttrapport for forurenset grunn kan bli behandlet etter ferdigattest er utstedt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.08.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

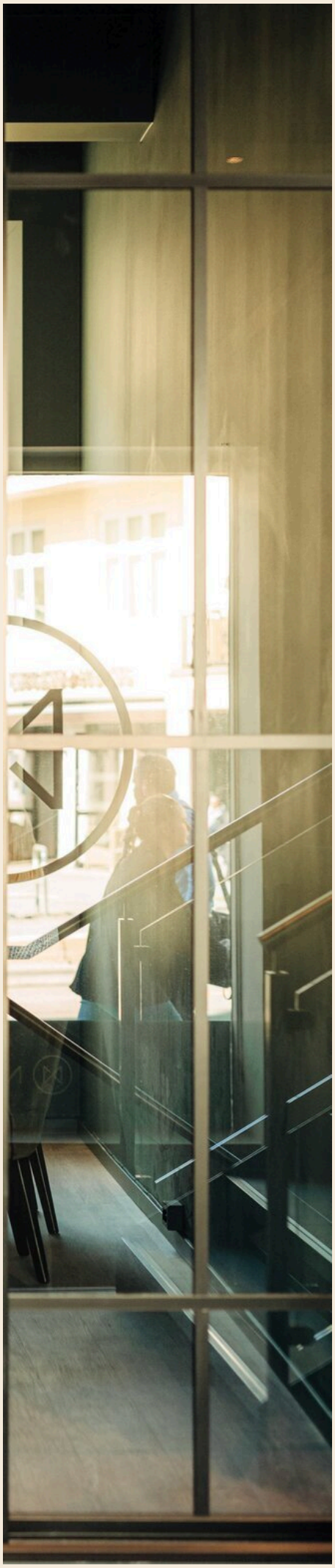
Kopi til:
SANDAKERVEIEN 99B KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO, harald@eiendomsplan.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0368/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 101C 0483 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 409, snr 119 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Jonas Frydenlund
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: