

Sandakerveien 88



Velkommen til

Sandakerveien 88



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

LILLO GÅRD / NYDALEN

Moderne 3-R hjørneleilighet m/solrik vestvendt markterrasse på 26m² I 3,1 m takhøyde I Bygg fra 2020 I "Alt" inkl. i fk

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	176 130,-
Totalpris	7 166 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 156,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Ansvarlig megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no

Megler	Lise Kjær Hjelmseth
Telefon	924 51 249
E-post	l.hjelmseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Sandakerveien 88! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved Lillo Gård med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. I tillegg er Akerselva kun et steinkast unna og forsterker den idylliske opplevelsen av området.

- Innbydende hjørneleilighet med meget god planløsning
- Solrik markterasse på hele 26m²
- Takhøyde på over 3 m
- Smakfulle farge- og interiørvalg
- Bygg fra 2020 med nybyggskvaliteter
- A-konto varmtvann og fyring
- Romslig kjellerbod + egen innvendig bod
- Barne- og familievennlig område
- Akerselva et steinkast unna
- Svært attraktiv beliggenhet

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	26 kvm

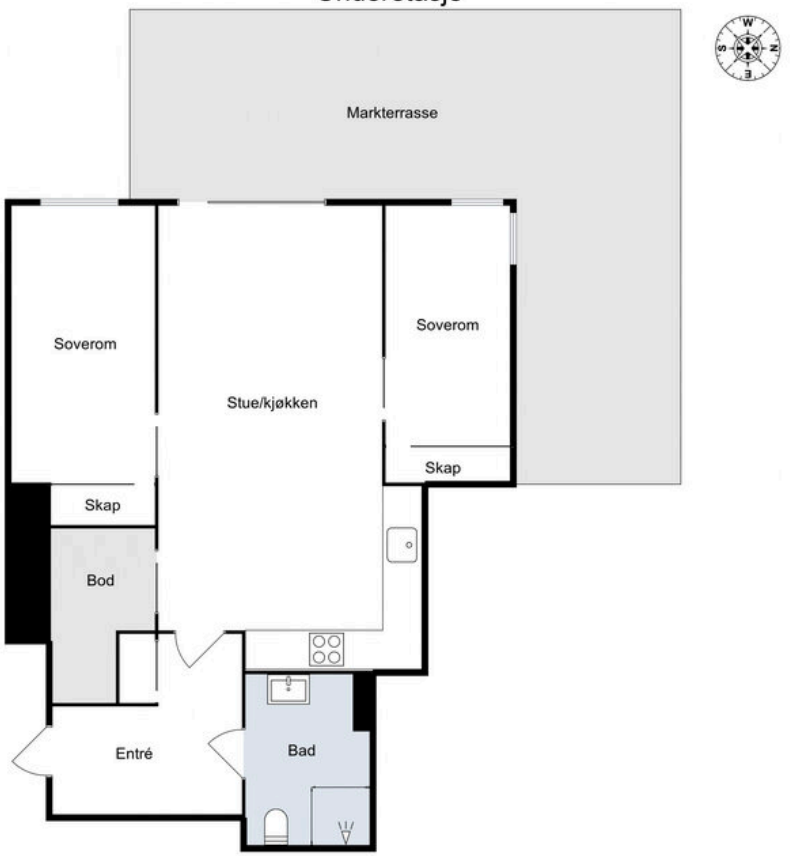
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, 2 soverom, innvendig bod, kjøkken, og stue.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 26 kvm. Vestvendt markterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Sandakerveien 88, 0484 OSLO

Underetasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet












Dates


Spesial








D
MATPAKKER


SIEMENS


BARE BRA BARNEMAT
MATPAKKER
14:27


D
L'USINE
BARE BRA BARNEMAT
MATPAKKER


BRUT


REBECCA YARROS
FOURTH WING









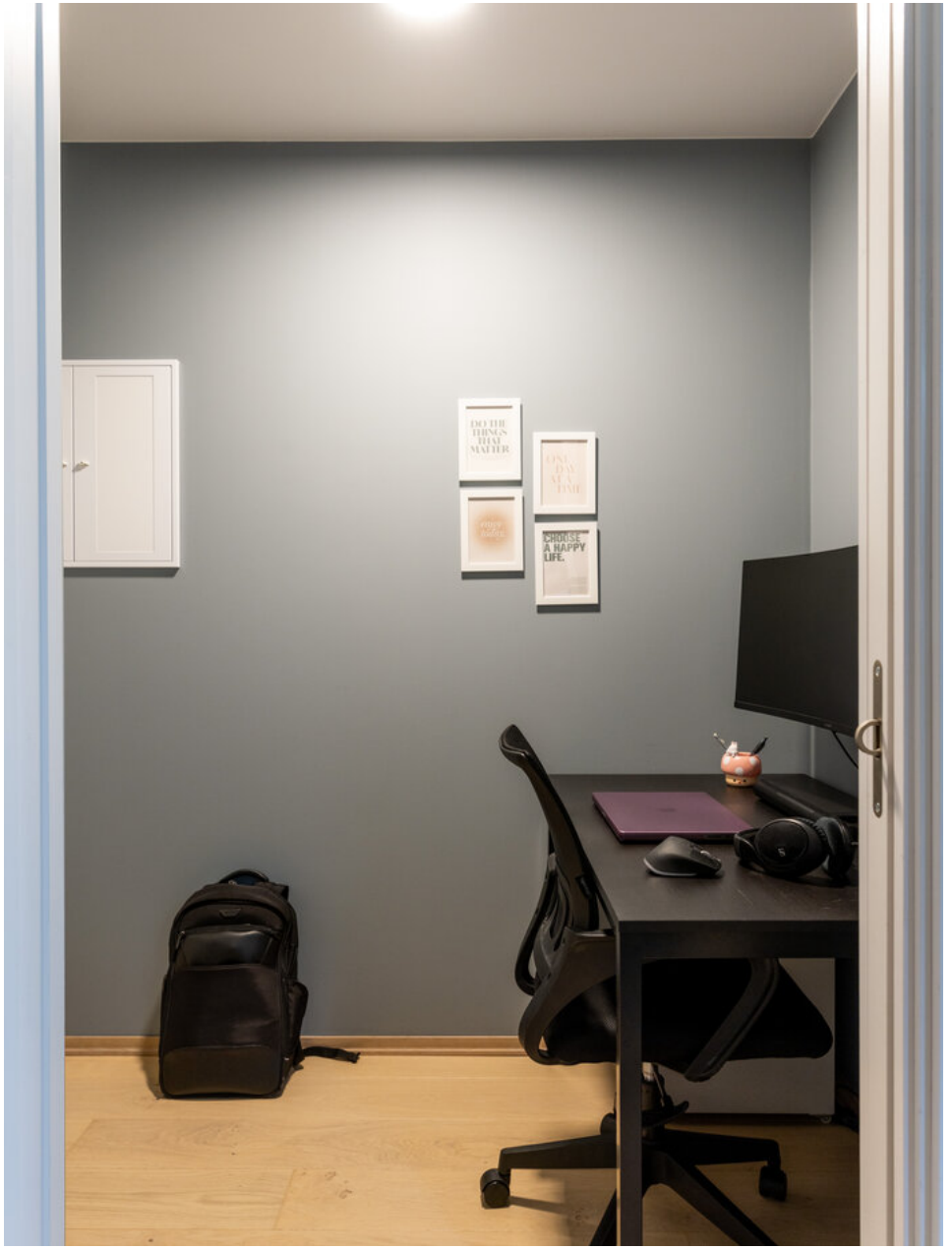









Miele
0%
Miele


CHOOSE
A HAPPY
LIFE.







Informasjon

Sandakerveien 88

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0358/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 88, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 420, snr 108 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nicha Lapanan

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, 2 soverom, innvendig bod, kjøkken, og stue.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 26 kvm. Vestvendt markterrasse.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5,3 m².

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

Innhold

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse flater og flotte detaljer. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. I entréen er det også gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe!

ROMSLIG OG LYS STUE:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en lys tone og det er lagt flott en-stav parkett på gulv. Planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Takhøyde er målt til 3,09 meter og bidrar til en meget god romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig vestvendt markterrasse på 26 kvm. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Terrassen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. Den vestvendte retningen gir gode solforhold.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken med kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av kompositt/stein med nedfelt vask. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Et utmerket sted for den kokkeglade. Videre er kjøkkenet utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er avtrekk over kokeplass.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en delikat beigetone som skaper et lunt utrykk. Videre er rommet innredet med en romslig garderobeskap med speilfronter som gir rikelig med oppbevaringsplass.

BOLIGENS ANDRE SOVEROM:
Boligens øvrige soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og himling med innfelt downlights. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Leiligheten har en egen innvendig bod! Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

Videre medfølger det en kjellerbod på ca. 5 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 3-lags press glass, prod. 2019.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme, unntatt bod.

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 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:
- Våtrom > Ventilasjon > Det er registrert ansamling av støv og smuss i ventilasjonskanal på badet. Dette kan redusere luftgjennomstrømmingen og påvirke funksjonen til ventilasjonen negativt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon > Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som bl.a.:
- Beskyttende lag på balkonggulvet i 2023
- Ny platetopp i 2025
- Nye persienner i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Det var noen problemer med det sentrale vannsystemet for bygningen i begynnelsen av året, men det har blitt fikset.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det var noen problemer med det sentrale vannsystemet i begynnelsen av året, men det har blitt fikset.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: En av spyleknappene på toalettet er ødelagt, men ellers fungerer det som normalt.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
En vestvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 26 m².
- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme, unntatt bod.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 156,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto energi kr 1.637
TV kr 355
Felleskost brøk kr 2.016
Internett kr 148

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, tv og internett.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Posten "felleskost brøk" er besluttet økt til kr 2.268 fra 01.01.2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 659 936,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 639 742,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV- og bredbånd er inkludert i felleskostnadene og blir levert av Telia gjennom sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie, orgnr. 923217827

Om sameiet
Sameiet består av 263 seksjoner.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 17 331,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 195 759,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -213 426.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt sa lenge dette ikke pa en urimelig eller unødvendig mate er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7107782

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 427 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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 visningsskilter fra eiendomsmegler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen/Lillo Gård 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. 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker felt A1, hus E, F og G, datert 17.10.2023.

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

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, i henhold til reguleringsplan S-4892, vedtatt 11.05.2016. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker og byggesaker:
Sandakerveien - Nycoveien - Rehabilitering av VA- og overvannsledninger
Saksnummer: 202459027 - Byggesak
Mottatt sak: 16.08.2024
Status: Tillatelse gitt
Saken handler om rehabilitering av vann-, avløps- og overvannsledninger i området mellom Sandakerveien og Nycoveien. Formålet er å oppgradere og sikre VA-infrastrukturen for bedre funksjon, driftssikkerhet og håndtering av overvann.

Nycoveien 1 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 201908031
Denne saken gjelder rehabilitering av fasadene på Nycoveien 1. Formålet er å oppgradere bygningens yttervegger, forbedre både estetikk og bygningsmessig standard, samt sikre langvarig holdbarhet og energieffektivitet.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Saken gjelder detaljregulering av krysset Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48, med fokus på trafikkavvikling og byutvikling i området.

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Storokrysset - Detaljregulering
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022
Saken gjelder detaljregulering av Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen, med fokus på trafikkavvikling og byutvikling i området.

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Saken gjelder utarbeidelse av planforslag for Nycoveien 1 og 1B. Formålet er å regulere området for fremtidig utvikling, inkludert byggeplaner, arealbruk og tilrettelegging for trafikk og grøntområder.

Detaljregulering , Vitaminveien

Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Omhandler: Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning. Status per 04.07.2025 er møtereferat fagteknisk møte for avklaringer etter begrenset høring 2025-05-19 Fra RUTER AS

Vitaminveien 1B - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202017294 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.10.2020
Saken gjelder planforslag for Vitaminveien 1B, som nå legges ut til offentlig ettersyn. Formålet er å regulere området for fremtidig utbygging, herunder bolig, infrastruktur og tilrettelegging av utearealer, samt å sikre gode løsninger for trafikk og bomiljø.

Saksnr. 201604130 - SANDAKERVEIEN 113 - 119 - Hensikten med reg.planen er å tilrettelegge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17.

Saksnr. 201619470 - SANDAKERVEIEN 121 - Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk.

Saksnr. 201912539 - Nydalsveien 36 - 38 - Nydalsveien 36 AS (Storebrand) foreslår å omregulere Nydalsveien 36-38 fra industri, kontor, lager, undervisning og annet veiareal til kombinert bolig og næring, torg og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) fra felles avkjørsel og kjørevei til offentlig gate.

Sandakerveien 78 - bruksendring til treningssenter 2. og 3.etasje
Saksnummer: 2025/08115 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201203070
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/77/420/108:
18.07.1919 - Dokumentnr: 901013 - Skjønn
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1943 - Dokumentnr: 135 - Erklæring/avtale
Vedr. sentralvarmeanlegg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1962 - Dokumentnr: 3942 - Erklæring/avtale
Vedr. innredning av bilelektrisk verksted.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1962 - Dokumentnr: 16303 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 4652 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1964 - Dokumentnr: 1011 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1964 - Dokumentnr: 16948 - Skjønn
Vedr. Oslo kommunes ervervelse av areal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

23.10.1968 - Dokumentnr: 15938 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

18.11.1996 - Dokumentnr: 65428 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2014 - Dokumentnr: 420694 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:62

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:147 Snr:70
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2014 - Dokumentnr: 427481 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:393
Rett til å anlegge spunt inn mot tomtegrensen mellom gnr. 77 bnr. 221 og gnr. 77 bnr. 393
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2016 - Dokumentnr: 12169 - Best. om adkomstrett
Allmenheten skal ha rett til fri ferdsel
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2018 - Dokumentnr: 1696843 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3364
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2018 - Dokumentnr: 1697058 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3272
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2019 - Dokumentnr: 65001 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:37
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2022 - Dokumentnr: 332805 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2025 - Dokumentnr: 1277755 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.01.2019 - Dokumentnr: 64995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:77 Bnr:420

09.04.2019 - Dokumentnr: 422817 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 108
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/20401

28.02.2023 - Dokumentnr: 217528 - Reseksjonering
Snr: 108
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/20401
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Diverse påtegning
Ny situasjonsplan
Rettet etter tingl. § 18
24.10.2023 Arkivref. 19/24960-51

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 4 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Ferdigattest - Kommunale opplysninger kr. 1 880,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg boligstyling (veiledningstime) kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 104 481,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler

Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

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).

Vedlegg

Sandakerveien 88

Sandakerveien 88

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 539 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	496 elever, 28 klasser	**6 min** 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	**11 min** 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	**15 min** 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	**17 min** 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	**21 min** 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**13 min** 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	**6 min** 3.3 km

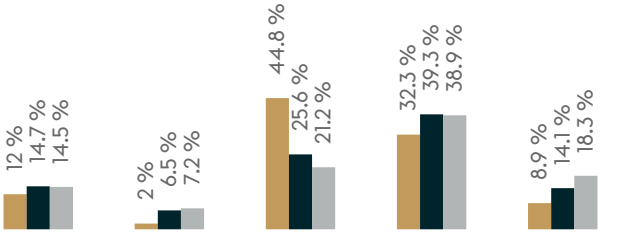
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	**4 min** 0.3 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.5 km
Nydalen	Linje 4, 5	**10 min** 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	**13 min** 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 5.2 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	**2 min** 0.2 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	**3 min** 0.3 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år...	54 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 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Bjølsen skole	18 min
Fresh Fitness Storo	4 min
SATS Nydalen	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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 2024

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 77, bnr. 420, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 02.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1467 **Referansenummer:** NZ6610

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

En vestvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 26 m².

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,09 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt/stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme, unntatt bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

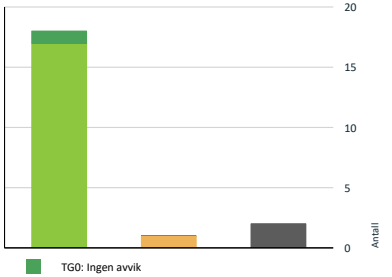
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Underetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 3-lags press glass, prod. 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En vestvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 26 m².

- Markterrassen er oppført i trekonstruksjon. Deler av bjelkelag og terrassebord er i direkte kontakt med gress/terreng. Dette gir risiko for fuktopptak, råte og redusert levetid på materialene.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,09 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres noe slitasje i nedre kant av dør til bad, dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme, unntatt bod.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

- Det registreres noe riss i silikonfuge, denne er kun estetisk og anses som mindre avvik.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

- Det registreres noe krakelering på en flis utenfor dusjsonen, dette anses som mindre avvik.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ansamling av støv og smuss i ventilasjonskanal på badet. Dette kan redusere luftgjennomstrømmingen og påvirke funksjonen til ventilasjonen negativt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales rensing av ventilasjonskanalen for å opprettholde god luftgjennomstrømning og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt/stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

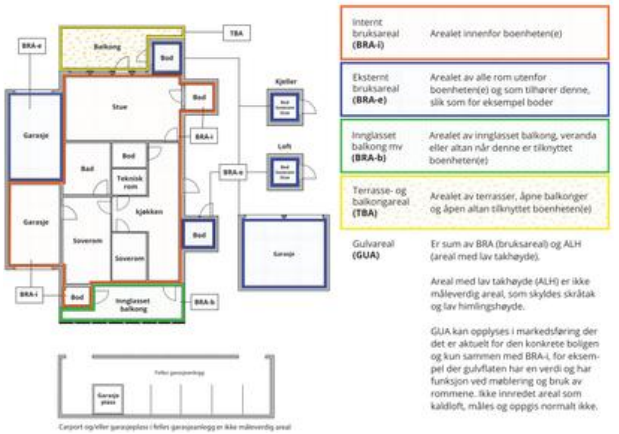
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	62	5		67	26
SUM	**62**	**5**			**26**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, 2 soverom, bod, kjøkken, og stue	Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	58	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Nicha Lapanan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	420		108	12616.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 88, 0484 OSLO

Hjemmelshaver
Nicha Lapanan

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lillo Gård Lunden Es	63 / 20401	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	923217827

Felles formue
Kr. 17 331 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7107782			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Fremvist		Nei

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sandakerveien 88 , 0484 OSLO
Gnr 77 - Bnr 420
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

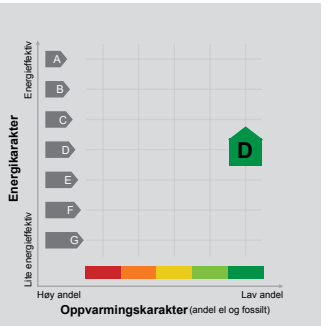
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NZ6610

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 88
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	108
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630469
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-183300
Dato	23.10.2025
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	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 88	300630469	U0102	108	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	242,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
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	2,03 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	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	0,88
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	0,90

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	24.2.2022

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	6.016
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	64,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,3 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 525 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	151,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 889 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	151,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 525 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm^3/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 859 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 666 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 525 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,5 %

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lapanan, Nicha	9578-5999-4-4821461	2025-10-24 20:48:55

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
24. okt. 2025

Oppdragsnummer
20-0358/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 88, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Nicha Lapanan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2025

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: 6864012
Forsikret i: Landkreditt

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?
Ja

Beskriv: Det var noen problemer med det sentrale vannsystemet for bygningen i begynnelsen av året, men det har blitt fikset.

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?
Ja

Beskriv: Det var noen problemer med det sentrale vannsystemet i begynnelsen av året, men det har blitt fikset.

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?
Ja

Beskriv: En av spyleknappene på toalettet er ødelagt, men ellers fungerer det som normalt. translate

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: 20-0358/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lapanan, Nicha	**2025-10-24**

Identifikasjon

bankID Lapanan, Nicha

Signicat

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0358/24 . Vår ref.: 7994-1-108 Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillo Gård Lunden Es
Organisasjonsnr:	923217827
Seksjonseier:	Lapanan, Nicha
Medeier:	
Leilighetsnummer:	108
Adresse:	Sandakerveien 88, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	108
Gnr.	77
Bnr.	420

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7107782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 156,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 637,00	
TV.	355,00	
Felleskost brøk	2 016,00	2 268,00 fra 01.01.2026
Internett	148,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	764,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	17 331,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

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/Henning Eggum Pøyhønen, e-post: lunden.es@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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for

Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie, org. nr. 923217827

Følgende vedtekter ble sist endret på digitalt årsmøte 06.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap,benker,innvendigedørermedkarmer

e) listverk,skillevegger,tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-,gulv-oghimlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9-12 Valgkomite

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

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

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

11-4 Medvirkningsplikt

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

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

12 Kameraovervåkning

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

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE
FOR
"Lillo Gård Lunden Garasjesameie"

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

§ 1 Navn
Sameiets navn er Lillo Gård Lunden Garasjesameie.

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

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.
Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/179.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

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

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. All utleie skal meldes til styret.

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

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

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

§ 8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

§ 9S ameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

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

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

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

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

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

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

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

§ 14 Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Med felleskostnader menes blant annet utgifter til: a) eiendomsforsikring, jf § 19, b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.
Se også punkt 4 og 11-3 i vedtektene for "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie". "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 243) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 243).
Lillo Gård Lunden Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å:

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

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

§ 2. Generelt

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

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

§ 3. Brudd på husordensreglene

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

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

§ 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Fellesområdene

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

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

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

§ 7. Skilting/Nøkler

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

seksjonseiers bekostning. Dette vil medføre en administrativ kostnad i tillegg til kostnaden av skiltet.
- Tapt RFID brikke til fellesarealer skal umiddelbart meldes til styret. Ny brikke kan kun bestilles av seksjonseier ved å sende styret en melding fra vibbo.no. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

§ 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 9. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Energisparing

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

§ 11. Dyrehold

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

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

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

§ 12. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

§ 13. Eierskifte og/eller utleie

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

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

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

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

§ 15. Erstatningsansvar

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7994
LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7994

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten B. Lund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pär Nygren og Ulla Henriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for neste periode settes til Kr 650.000,-

Sak 6

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

En kort gjennomgang av prosessen:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Bedre tilrettelegging for parkering for elsykler og lastesykler i sameiet.

Forslag fremmet av:
Ingrid Kirstine Dybvik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Delforslag:

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

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

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

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

Sak 8

Utelys

Forslag fremmet av:
Thomas Aunan Sandsør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Sak 9

Valg av tillitsverv

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Henning Pøyhønen

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

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

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

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

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

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

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

- Thomas Hvamstad

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

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

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

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

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

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

- Anette Alm

  Mitt navn er Anette Alm og jeg er 36 år. Jeg bor i SVN 88 sammen med min samboer og ett barn. Jeg har bodd i sameiet siden 2020, og har ved slutten av denne styreperioden vært styremedlem i fire år. Jeg stiller nå som kandidat til styremedlem. Lunden er et stort sameie å drifte med mange tekniske installasjoner og andre rutiner. Det har tatt tid å få god innsikt i alt, og nåværende styre har hatt et godt samarbeid og ansvarsfordeling. Jeg tenker det er viktig å sikre kontinuitet i styret nå som styreleder igjennom mange år trer av, og derfor stiller jeg til gjenvalg.
  Jeg har 10 års erfaring med styreverv, igjennom fire år på Lunden og seks år som styremedlem i et borettslag på samme størrelse som Lunden. Yrkesmessig har jeg utdannelse innen økonomi, forretningsjus og ledelse. Jeg jobber i dag som leder innen bank hvor jeg i mitt daglige virke er mye innom juridiske problemstillinger. For meg er det viktig å fortsette den gode jobben styret har gjort i mange år. Det er viktig å forvalte den gode økonomien sameiet har opparbeidet seg, sikre smarte valg når det kommer til innkjøp av tjenester, og at Lunden skal være et godt og attraktivt sted å bo.

- Henning Pøyhønen

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

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

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

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

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

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

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

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

- Sondre K. Steigen

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

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

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

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

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

- Thomas Hvamstad

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

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

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

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

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

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

- Sondre K. Steigen

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

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

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

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

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

Vedlegg

1. Innstilling og begrunnelse fra valgkomiteen.pdf

Styrets årsrapport

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	115 695	192 825
SUM ANLEGGSMIDLER		**115 695**	**192 825**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 200	9 497
Forskuddsbetalte kostnader		368 134	354 898
Andre kortsiktige fordringer		0	13 705
Driftskonto OBOS-banken		1 266 320	1 942 559
Sparekonto OBOS-banken		844 525	815 067
Sparekonto OBOS-banken II		3 990 736	3 094 558
SUM OMLØPSMIDLER		**6 492 914**	**6 230 284**
SUM EIENDELER		**6 608 610**	**6 423 109**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 448 493	5 252 734
SUM EGENKAPITAL		**5 448 493**	**5 252 734**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 286	180 206
Leverandørgjeld		622 928	651 703
Energiavregning	15	357 902	338 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 160 116**	**1 170 375**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 608 610**	**6 423 109**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie
Morten Brenden Lund — Baard Erik Larsen — Håvard Hammerstrøm
Anette Alm — Henning Eggum Pøyhønen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-84 600
SUM PERSONALKOSTNADER	**-84 600**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-186
SUM FINANSKOSTNADER	**-186**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 203 177
SUM INNTEKTER	**-3 203 177**

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-357 902**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16:
EGENKAPITAL

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

Dette er en intern fordeling av egenkapital,
der fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken .
* Det er utført en balansejustering mellom garasje og bolig pga.
feil i bokførte utgifter i 2020-2022.

Resultatanalyse 2024
Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

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

Til årsmøtet i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

Bakgrunn

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

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

Begrunnelse for valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innstilling

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

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

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

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til åfratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden måforretningsfører varsles.

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

Vedtekter § 9 - 12 om Styret

9-12 Valgkomite

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.25
Selskapsnummer: 7994 **Selskapsnavn:** LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten B. Lund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pär Nygren og Ulla Henriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for neste periode settes til Kr 650.000,-

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

Delforslag:
* Parkering av lastesykler og MC-kjøretøy bør likestilles. Dersom det er større etterspørsel enn parkeringsmuligheter for dette i garasjen, kan det opprettes ventelister.
* Undersøke mulighetene for oppmerking av sykkelparkering på flere steder i garasjen. Her kand det være uutnyttet potensial. Dessuten: det kan fint være plass til mer enn én lastesykkel/elsykkel på den plassen som vanligvis reserveres til et MC-kjøretøy.
* Frigjøring/oppkjøp av en parkeringsplass som settes av til sykkelparkering. Én parkeringsplass kan gi plass til 6-8 sykler i aktivt bruk, særlig hvis den ligger på en kortende og har mulighet til innkjøring fra en av langsidene av plassen.
* Eventuelt andre muligheter for å tilrettelegge for parkering av sykler i garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Utelys

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

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsverv

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henning Pøyhønen

☐ Thomas Hvamstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anette Alm

☐ Henning Pøyhønen

☐ Sondre K. Steigen

☐ Thomas Hvamstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sondre K. Steigen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923217827
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 09:00 til 31. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Morten B. Lund er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pär Nygren og Ulla Henriksen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 195.759,- overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for neste periode settes til Kr 650.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Varmtvann og VVC reklamasjon. Ekstraordinære utgifter påført sameiet kreves refundert av byggherre Jfr. Lov om Bustadoppføring §32 og §35, samt tilleggshonorar til styret
I saksfremstillingen under ønsker styret å presisere at dette ikke er en kostnad for sameiet, men en måte å dokumentere utgifter som følge av nevnte reklamasjonssak. Det er derfor svært viktig at man leser hele saksfremstillingen dersom man er i tvil om hva dette omhandler. Det er uansett ikke unormalt at styret ber årsmøtet om ekstra påskjønnelse dersom foregående styreperiode har medført en arbeidsbelastning utover det normale. Dersom årsmøtet stemmer for dette forslaget vil kostnaden kreves refundert av byggherre som følge av reklamasjonssaken.

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

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

Transaksjon 09222115557542986694 Signert MBL, PTN, UH

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

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

En kort gjennomgang av prosessen:

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Ingrid Kirstine Dybvik

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **93**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Utelys

Fremmet av: Thomas Aunan Sandsør

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsverv

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Henning Pøyhønen (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Hvamstad
Henning Pøyhønen

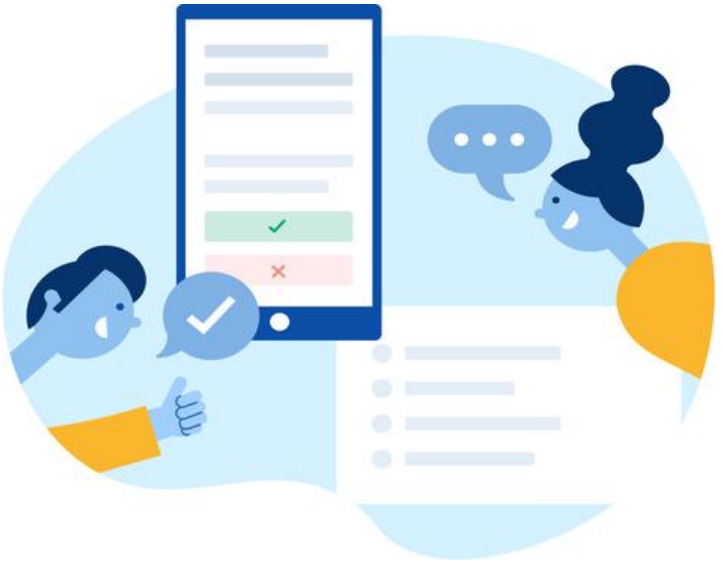
Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anette Alm (87 stemmer)
Thomas Hvamstad (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anette Alm
Thomas Hvamstad
Henning Pøyhønen
Sondre K. Steigen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sondre K. Steigen (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre K. Steigen

Transaksjon 09222115557542986694 Signert MBL, PTN, UH



Ekstraordinært årsmøte 2023

Lillo Gård Lunden Es

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Lillo Gård Lunden Es

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. juni kl. 14:00 og lukker 12. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7994

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Innbruddsikring, kameraovervåking og kjøp av parkeringsplass

Med vennlig hilsen,
Styret i Lillo Gård Lunden Es

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Pär Nygren, Sandakerveien 80 og Ulla Henriksen, Sandakerveien 84 er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Innbruddsikring, kameraovervåking og kjøp av parkeringsplass

Krav til flertall:
2/3 flertall

Bakgrunn:

Innbrudd er alltid til stor frustrasjon. Det er ressurskrevende og kostbart. Samtidig er det vanskelig å rettferdiggjøre store investeringskostnader på tiltak, når problemet er relativt lite. Det skal sies at den siste tidens innbrudd, også er en konsekvens av en svært dårlig nøkkelløsning for postverket. Styret har allerede bestilt modifisering av de utsatte nøkkelboksene.

Som nevnt i ordinært årsmøte 2023, har styret jobbet over tid med å finne gode løsninger på innbruddssikring av boder, uten å komme i mål. Det er sentralt at både styret og årsmøtet må vurdere kost-nytte effekt av de tiltakene man gjennomfører. Under ordinært årsmøte, kom det et forslag fra en seksjonseier som ønsket at styret skulle finne den beste løsningen på utfordringene. Styret mener at den beste løsningen er for

kostbar, og da må man forsøke å finne en middelvei. Her ligger naturligvis den store utfordringen.

Parallelt med det ordinære årsmøtet, innhentet styret nok et tilbud på kameraovervåking. Dette gjorde vi etter et tips fra et annet sameie på Løren, som har gode erfaringer med sin leverandør. Styret tok også kontakt med sameiene Lillohagen Øvre og Lillohagen Nedre for å høre hvilke tiltak de har utført. Alle disse sameiene har hatt innbrudd, og alle har forskjellige løsninger eller kombinasjon av løsninger. Det er vanskelig å sammenligne disse tiltakene fordi adgangskontroll, dørautomatikk, utforming av bygningsmasse o.l., er elementer som påvirker resultatet av at de tiltakene man utfører.

Tilbudet vi nå har fått er adskillig rimeligere enn tidligere tilbud, og det har stort sett samme leveransebeskrivelse. Kameraovervåking uten vakthold og/eller alarm på dører, vil sannsynligvis gi et akseptabelt sikkerhetstiltak uten at kostnadene blir for høye.

Ved en tilfeldighet har byggherre nylig tilbudt sameiet seg å kjøpe en parkeringsplass med elbillader til kostpris pr. 2019, pålydende 425.000,-. Parkeringsplassen har vært feilregistrert av byggherre og derfor aldri blitt omsatt. Styret fikk derfor en henvendelse fra ansvarlig megler i Obos, som ga sameiet tilbud om å kjøpe den. Årsaken er at vi tidlig i byggefasen undersøkte muligheten for å kjøpe en strategisk plassert P-plass for å omgjøre dem til parkering for motoriserte 2-hjulinger. Dette klarte vi derimot å løse på en annen måte.

Parkeringsplassen har en markedsverdi på ca. 525.000,-. Hvis ikke sameiet kjøper den, så vil byggherre selge den til en seksjonseier til markedspris.

Det er selvfølgelig ingen garanti for at kameraovervåking vil få en slutt på innbruddene, men etter å ha vurdert flere alternativer, mener styret at kameraovervåking er det tiltaket som gir best effekt sett i et kostnadsperspektiv. Ved å kjøpe parkeringsplassen og videreselge den, bidrar man til å senke utgiftene for innbruddssikring ytterligere. Kostnaden vil dermed ende på et overkommelig nivå.

I lys av tilbudet fra byggherre om kjøp av parkeringsplass, samt tilbudet vi har fått fra Enter Security på kameraovervåking, mente styret at det var nødvendig å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte. Dersom årsmøtet godkjenner saken, vil ikke dette ha noen innvirkning på prisen til den seksjonseier som kjøper p-plassen i etterkant. Overskuddet vil derfor tilfalle sameiet.

Formål:

Formålet med kameraovervåking er innbrudd- og tyverisikring. Kameraovervåkingen utføres og anvendes i henhold til datatilsynets retningslinjer og forøvrig sameiets vedtekter §12.

Omkostninger:

Tilbudet fra Enter Security har en kostnad på ca. 180.000,- . Dette betyr at sameiet i realiteten får en utgift på ca. 100.000,- dersom årsmøtet vedtar kjøp av en parkeringsplass for videresalg og investering i kameraovervåking.

Årlig service og vedlikeholdsavgift har en kostnad på ca. 33.000,-, noe som utgjør kun 15 øre/m2 bolig pr. år i felleskostnad. Budsjettmessig har dette dermed liten betydning.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar å kjøpe parkeringsplass fra byggherre for 425.000,- pluss omkostninger. Parkeringsplassen skal videreselges til en seksjonseier for markedspris pålydende 525.000,- pluss omkostninger straks kameraovervåkingen er ferdig installert og tatt i bruk. Overskuddet fra salget vil dekke deler av kostnader forbundet med kameraovervåking. Årsmøtet vedtar å investere i kameraovervåking fra Enter Security. Kostnad ca. 100.000,- etter kjøp/salg av parkeringsplass. Dersom det er flere interessenter, vil salg av P-plassen foregå med personlig oppmøte og loddtrekning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.23
Selskapsnummer: 7994 **Selskapsnavn:** Lillo Gård Lunden Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av protokollvitner

Pär Nygren, Sandakerveien 80 og Ulla Henriksen, Sandakerveien 84 er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 3 Innbruddsikring, kameraovervåking og kjøp av parkeringsplass

Årsmøte vedtar å kjøpe parkeringsplass fra byggherre for 425.000,- pluss omkostninger. Parkeringsplassen skal videreselges til en seksjonseier for markedspris pålydende 525.000,- pluss omkostninger straks kameraovervåkingen er ferdig installert og tatt i bruk. Overskuddet fra salget vil dekke deler av kostnader forbundet med kameraovervåking. Årsmøtet vedtar å investere i kameraovervåking fra Enter Security. Kostnad ca. 100.000,- etter kjøp/salg av parkeringsplass. Dersom det er flere interessenter, vil salg av P-plassen foregå med personlig oppmøte og loddtrekning.

☐ For

☐ Mot

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

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Lillo Gård Lunden Es

Organisasjonsnummer: 923217827
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 14:00 til 12. juni kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 143.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Pär Nygren, Sandakerveien 80 og Ulla Henriksen, Sandakerveien 84 er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Innbruddsikring, kameraovervåking og kjøp av parkeringsplass

Bakgrunn:

Innbrudd er alltid til stor frustrasjon. Det er ressurskrevende og kostbart. Samtidig er det vanskelig å rettferdiggjøre store investeringskostnader på tiltak, når problemet er relativt lite. Det skal sies at den siste tidens innbrudd, også er en konsekvens av en svært dårlig nøkkelløsning for postverket. Styret har allerede bestilt modifisering av de utsatte nøkkelboksene.

Som nevnt i ordinært årsmøte 2023, har styret jobbet over tid med å finne gode løsninger på innbruddssikring av boder, uten å komme i mål. Det er sentralt at både styret og årsmøtet må vurdere kost-nytte effekt av de tiltakene man gjennomfører. Under ordinært årsmøte, kom det et forslag fra en seksjonseier som ønsket at styret skulle finne den beste løsningen på utfordringene. Styret mener at den beste løsningen er for kostbar, og da må man forsøke å finne en middelvei. Her ligger naturligvis den store utfordringen.

Parallelt med det ordinære årsmøtet, innhentet styret nok et tilbud på kameraovervåking. Dette gjorde vi etter et tips fra et annet sameie på Løren, som har gode erfaringer med sin leverandør. Styret tok også kontakt med sameiene Lillohagen Øvre og Lillohagen Nedre for å høre hvilke tiltak de har utført. Alle disse sameiene har hatt innbrudd, og alle har forskjellige løsninger eller kombinasjon av løsninger. Det er vanskelig å sammenligne disse tiltakene fordi adgangskontroll, dørautomatikk, utforming av bygningsmasse o.l., er elementer som påvirker resultatet av at de tiltakene man utfører.

Tilbudet vi nå har fått er adskillig rimeligere enn tidligere tilbud, og det har stort sett samme leveransebeskrivelse. Kameraovervåking uten vakthold og/eller alarm på dører, vil sannsynligvis gi et akseptabelt sikkerhetstiltak uten at kostnadene blir for høye.

Ved en tilfeldighet har byggherre nylig tilbudt sameiet seg å kjøpe en parkeringsplass med elbillader til kostpris pr. 2019, pålydende 425.000,-. Parkeringsplassen har vært feilregistrert av byggherre og derfor aldri blitt omsatt. Styret fikk derfor en henvendelse fra ansvarlig megler i Obos, som ga sameiet tilbud om å kjøpe den. Årsaken er at vi tidlig i byggefasen undersøkte muligheten for å kjøpe en strategisk plassert P-plass for å omgjøre dem til parkering for motoriserte 2-hjulinger. Dette klarte vi derimot å løse på en annen måte.

Parkeringsplassen har en markedsverdi på ca. 525.000,-. Hvis ikke sameiet kjøper den, så vil byggherre selge den til en seksjonseier til markedspris.

Det er selvfølgelig ingen garanti for at kameraovervåking vil få en slutt på innbruddene, men etter å ha vurdert flere alternativer, mener styret at kameraovervåking er det tiltaket som gir best effekt sett i et kostnadsperspektiv. Ved å kjøpe parkeringsplassen og videreselge den, bidrar man til å senke utgiftene for innbruddssikring ytterligere. Kostnaden vil dermed ende på et overkommelig nivå.

I lys av tilbudet fra byggherre om kjøp av parkeringsplass, samt tilbudet vi har fått fra Enter Security på kameraovervåking, mente styret at det var nødvendig å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte. Dersom årsmøtet godkjenner saken, vil ikke dette ha noen innvirkning på prisen til den seksjonseier som kjøper p-plassen i etterkant. Overskuddet vil derfor tilfalle sameiet.

Formål:

Formålet med kameraovervåking er innbrudd- og tyverisikring. Kameraovervåkingen utføres og anvendes i henhold til datatilsynets retningslinjer og forøvrig sameiets vedtekter §12.

Omkostninger:

Tilbudet fra Enter Security har en kostnad på ca. 180.000,- . Dette betyr at sameiet i realiteten får en utgift på ca. 100.000,- dersom årsmøtet vedtar kjøp av en parkeringsplass for videresalg og investering i kameraovervåking.

Årlig service og vedlikeholdsavgift har en kostnad på ca. 33.000,-, noe som utgjør kun 15 øre/m2 bolig pr. år i felleskostnad. Budsjettmessig har dette dermed liten betydning.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å kjøpe parkeringsplass fra byggherre for 425.000,- pluss omkostninger. Parkeringsplassen skal videreselges til en seksjonseier for markedspris pålydende 525.000,- pluss omkostninger straks kameraovervåkingen er ferdig installert og tatt i bruk. Overskuddet fra salget vil dekke deler av kostnader forbundet med kameraovervåking. Årsmøtet vedtar å investere i kameraovervåking fra Enter Security. Kostnad ca. 100.000,- etter kjøp/salg av parkeringsplass. Dersom det er flere interessenter, vil salg av P-plassen foregå med personlig oppmøte og loddtrekning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **2/3**

Pær Thomas Nygren /S/
Ulla Henriksen /S/

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204152
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	23.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 88
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/420

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204152

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

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.

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

- 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-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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

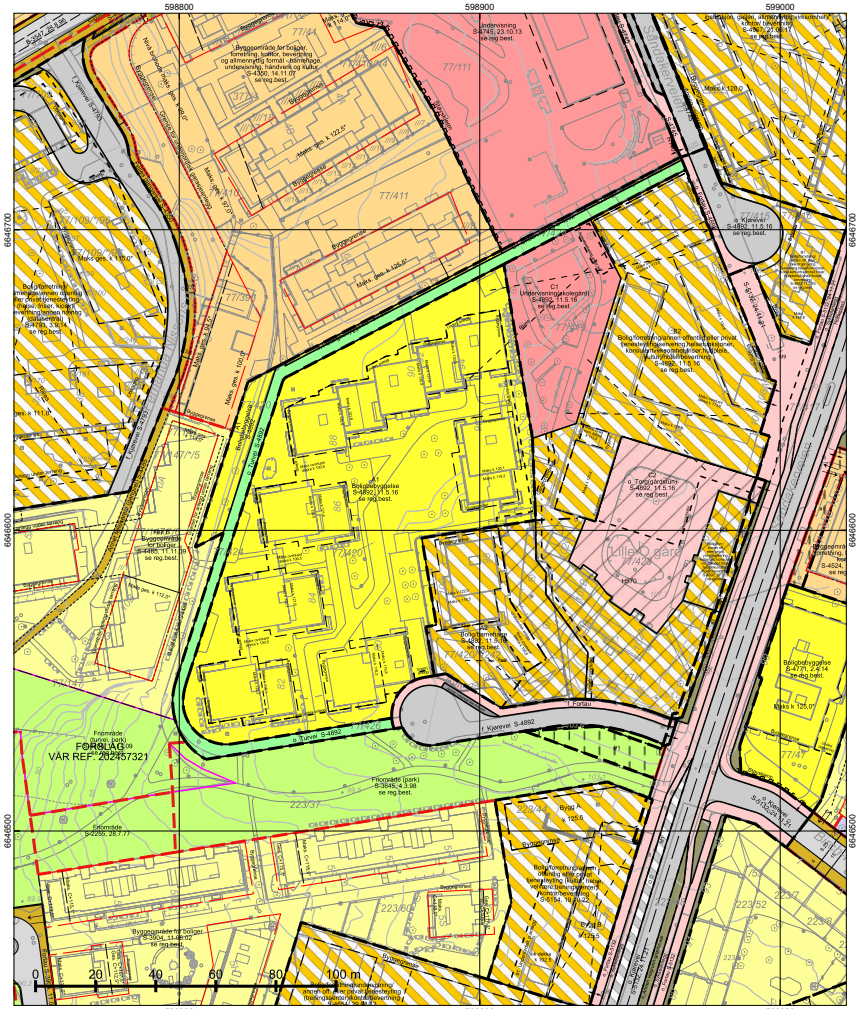
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148911/ 86521463
Deres ref.:
Adresse: SANDAKERVEIEN 88
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/420

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: 23.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148911/ 86521463
Deres ref.:
Adresse: SANDAKERVEIEN 88
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/420

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

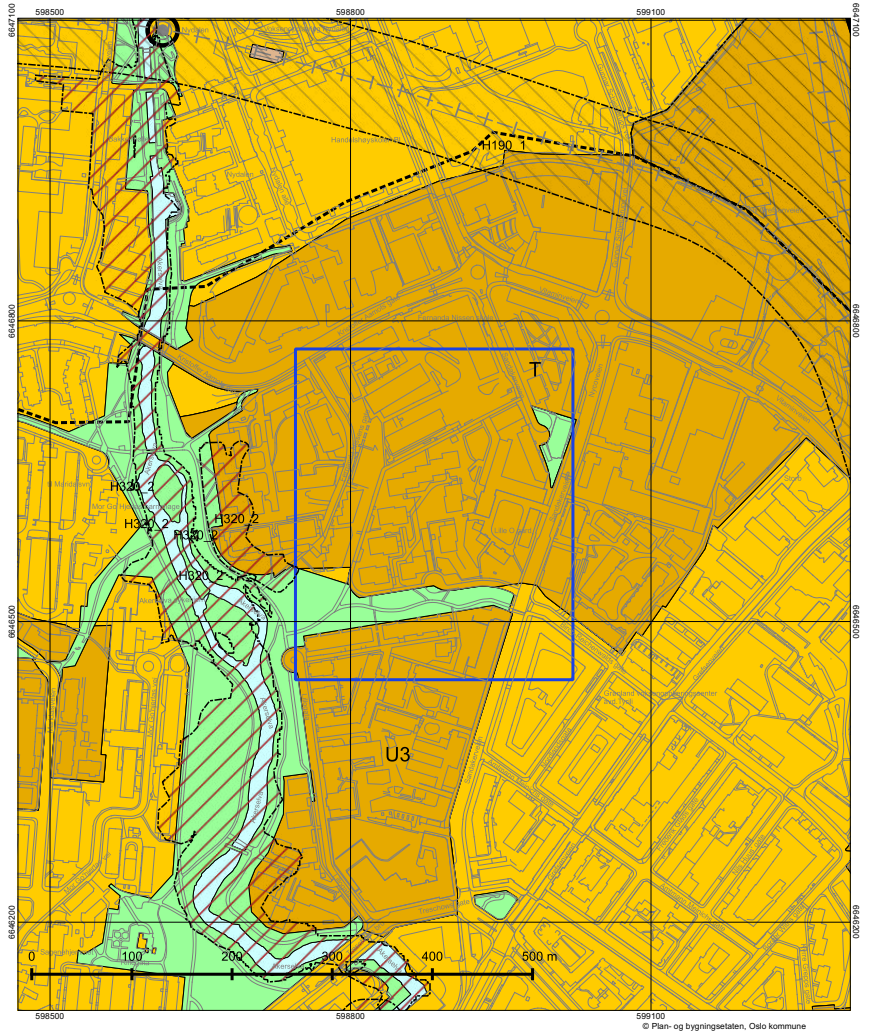
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148911/86521463
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



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SANDAKERVEIEN 88

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521463
1786

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 420

Vi viser til bestilling av 20251023 for SANDAKERVEIEN 88.

GNR. 77 BNR. 420

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.2019.

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

14427.8 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204152
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	23.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 88
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/420

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204152

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


4B ARKITEKTER
ULLO GÅRD Nr. A.B72
B72 Plan 1

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204152
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	23.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SANDAKERVEIEN 88
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/420

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204152

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201619029 - 139 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	17.10.2023

Adresse: SANDAKERVEIEN 88 - 100
Tiltakshaver: LILLO GÅRD KS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 77/420/0/0
Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker felt A1, hus E, F og G, mottatt 26.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201619029			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt B	A40-A-BT2-02	05.12.2016	4/45
Fasade sør Hus GF	A45-A-BT2-05	05.12.2016	4/50
Felles avkjørsel	CFL-3	22.12.2016	4/53
Renovasjonsplan	L219	29.05.2018	33/4
Ledningskart fra Vann- og avløpsetaten		13.09.2018	40/7
Plan 1 etasje	A20-A-BT2-01	28.11.2018	43/8
Plan 3 etasje	A20-A-BT2-03	28.11.2018	43/10
Plan 4-5 etasje	A20-A-BT2-04	28.11.2018	43/11
Plan 6 etasje	A20-A-BT2-05	28.11.2018	43/12
Plan 8-9 etasje	A20-A-BT2-07	28.11.2018	43/14
Landskapsplan Felt A hus E, F, G- REV	L112	08.01.2019	49/4
Snitt Hus A	A40-A-BT2-01	21.01.2019	54/2
Fasade øst hus EFG	A45-A-BT2-04	08.11.2018	62/9

Plan- og 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

Snitt G-01 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-01	12.10.2019	70/9
Snitt G-02 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-02	12.10.2019	70/10
Snitt G-03 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-03	12.10.2019	70/15
Situasjonsplan	A00-A-BT2-01	09.01.2020	78/6
Plan 1 - Hus G	A2.BHG-A-P-01-20-01	13.03.2020	81/8
Plan 2 - Hus G	A2.BHG-A-P-02-20-01	13.03.2020	81/9
Fasade sør - Hus E	A45-A-BT2-03	08.02.2021	125/8
Fasade vest - Hus E	A45-A-BT2-04	08.02.2021	125/9
Fasader - Hus F	A45-A-BT2-F-00	08.02.2021	125/10
Fasader - Hus G	A45-A-BT2-G-00	08.02.2021	125/11
Plan U1	A20-A-BT2-09	15.06.2022	129/3
Plan 1	A20-A-BT2-01	15.06.2022	129/4
BT2 Plan 7	A20-A-BT2-06	04.07.2022	130/2
Plan underetasje	A20-A-BT2-09	17.01.2023	134/7
Takplan	A20-A-BT2-08	17.01.2023	134/8
Fasade nord	A45-A-BT2-02	21.12.2022	134/9

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.09.2023. Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 17.08.2020.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2020
	201619029 - 121 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Ubisch	

Brukstillatelse bygg G - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som vi mottok 23.10.2020. Bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhet i tiltaket ble mottatt 18.11.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg G.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Opparbeidelse av tiltak nevnt under «vilkår for ferdigattest».
- Mulig endring av fasader med tanke på solavskjerming.

Gjenstående arbeider skal være utført innen vår 2021.

Vilkår i den videre prosessen

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- Dersom tiltakets avgrensning skal innsnevres til fordel for barnehagens uteareal, må revidert utomhusplan og situasjonsplan være godkjent før ferdigattest kan gis.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Nina Ubisch - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201619029 - 120 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Ubisch	13.11.2020

Adresse:	SANDAKERVEIEN 88 - 100	Eiendom:	77/420/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse bygg F - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og uteområder, som vi mottok 23.10.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg F, samt utearealer. Den 6.11.20 ble deler av søknaden om brukstillatelse for uteområder trukket, dette ble vist med blå skravur på tegning. Det skraverte feltet ligger imidlertid ikke innenfor tiltakets avgrensing. PBE anser at brukstillatelsen dermed gjelder for alle utearealer innenfor søknadsområdet.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Elektriske arbeider i bygg G*
- *Opparbeidelse av tiltak nevnt under «vilkår for ferdigattest».*

Gjenstående arbeider skal være utført innen vår 2021.

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

Andre forhold

Bygg G var opprinnelig en del av søknaden. Den 12.11. ble det oppdaget at det ikke er tilstrekkelig sikkerhet for å gi brukstillatelse til bygget. Vedtaket dekker således ikke hele den opprinnelige søknaden. Brukstillatelse for bygg G gis så snart sikkerhetsnivået er sikret, uten ny søknad.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Nina Ubisch - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2020
John Glazebrook	201619029 - 117 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Ubisch	

Midlertidig brukstillatelse – Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av bebyggelsen, som vi mottok 16.10.2020. Tilstrekkelig sikkerhet ble bekreftet 6.11.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for pergola og glassvegg ved barnehagen i hus G.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår: Hus F og G (boliger) og utomhus. Gjenstående arbeider skal være utført våren 2021.

Andre forhold

Brukstillatelse for uteoppholdsarealene for barnehagen behandles i en separat byggesak, PBEs saksnummer 202001044.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

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

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- dokumentasjon som viser at barnehagens lokaler står ferdig og barnehagens utearealer er etablert (gjelder siste byggetrinn i felt A1 eller A2)

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Nina Ubisch - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201619029 - 112 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Nina Ubisch	Dato: 02.11.2020

Adresse:	SANDAKERVEIEN 88 - 100	Eiendom:	77/420/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse som vi mottok 9.10.2020 med kompletteringer 14., 16. og 22.10.2020. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for innvendige barnehagearealer i hus G.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
Hus F og G boliger og utomhus samt pergola ved barnehagen.
Gjenstående arbeider skal være utført innen våren 2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:
• kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
• dokumentasjon som viser at barnehagens lokaler står ferdig og barnehagens uteareales er etablert (gjelder siste byggetrinn i felt A1 eller A2)

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:
• sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
• bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
• bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
• sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Nina Ubisch - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 24.08.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201619029-90 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Ubisch | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 88 - 100	Eiendom:	77/420/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Adresse:	c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Hus E med tilhørende del av garasje, boder og utearealer, mottatt 07.07.2020 og 14.08.2020 og 21.08.2020. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeid og Plan- og bygningsetaten vurderer at vi kan gi brukstillatelse, som beskrevet under.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Bygg E med tilhørende del av garasje, boder og utearealer. Utearealene er vist på kart mottatt 21.08.2020.

Gjenstående arbeider

I oppgang E3 er ikke ventilasjonsanlegget ferdig innregulert. Dette skal ferdigstilles før leilighetene i oppgangen tas i bruk.

Gjenstående arbeider i byggesaken, herunder Hus F, G, resterende del av garasje, boder og utearealer, vil ferdigstilles våren 2021.

Andre forhold

- Det er gitt driftstillatelser for heisene i oppgang E1 (sak 201917161), E2 (sak 201917162), og E3 (sak 201917301), den 13.08.2020.
- Bymiljøetaen ved Harald Rapp Nilsen bekreftet per telefon den 21.08. at snuplassen er overtatt av kommunen, og at turvei langs planområdet er tilstrekkelig opparbeidet til at midlertidig brukstillatelse kan gis.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- dokumentasjon som viser at barnehagens lokaler står ferdig og barnehagens utearealer er etablert (gjelder siste byggetrinn i felt A1 eller A2)

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- Sluttdokumentasjon på tilkobling til fjernvarme

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Nina Ubisch - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO
Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 01.02.2019

Deres ref.: John Glazebrook | Vår ref.: 201619029-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Erlend Borka Kloster-Jensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 88 - 100	Eiendom:	77/420/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Adresse:	c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokker – Felt A1, hus E, F og G mottatt 03.01.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for privat snuplass, avkjørselsvei og avfallsbrønner.

Gjenstående arbeider

Hus E, F og G, resterende del av uteareales, og del av offentlig turvei ved hus E.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.05.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- dokumentasjon som viser at barnehagens lokaler står ferdig og barnehagens uteareales er etablert (gjelder siste byggetrinn i felt A1 eller A2)

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at turveien langs planområdet er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent opparbeidelsen av snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201619029

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2019 av:

Erlend Borka Kloster-Jensen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
LILLO GÅRD KS, c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO,
harald@eiendomsplan.no

Side 2 av 74
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	20	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	21	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	22	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	23	66 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	24	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	25	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	26	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	27	66 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	28	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	29	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	30	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	31	66 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	32	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	33	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	34	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	35	66 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	36	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	37	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	38	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	39	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	40	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	41	59 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	42	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	43	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	44	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	45	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	46	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	47	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	48	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	49	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	50	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	51	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	52	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 1 av 74
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602518051
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
912366944	LILLO GÅRD KS		c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	420

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	1	51 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	2	94 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	3	85 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	4	69 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	5	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	6	105 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	7	85 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	8	69 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	9	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	10	105 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	11	85 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	12	69 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	13	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	14	105 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	15	75 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	16	95 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	17	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	18	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	19	63 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 422817 Tinglyst: 09.04.2019
STATENS KARTVERK

Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	86	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	87	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	88	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	89	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	90	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	91	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	92	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	93	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	94	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	95	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	96	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	97	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	98	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	99	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	100	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	101	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	102	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	103	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	104	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	105	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	106	227 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	107	60 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	108	63 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	109	46 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	110	78 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	111	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	112	72 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	113	74 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	114	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	115	43 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	116	45 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	117	43 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	118	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	53	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	54	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	55	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	56	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	57	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	58	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	59	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	60	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	61	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	62	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	63	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	64	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	65	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	66	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	67	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	68	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	69	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	70	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	71	106 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	72	59 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	73	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	74	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	75	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	76	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	77	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	78	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	79	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	80	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	81	48 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	82	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	83	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	84	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	85	76 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	152	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	153	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	154	61 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	155	71 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	156	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	157	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	158	39 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	159	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	160	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	161	46 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	162	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	163	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	164	72 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	165	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	166	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	167	61 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	168	71 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	169	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	170	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	171	39 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	172	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	173	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	174	46 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	175	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	176	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	177	72 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	178	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	179	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	180	61 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	181	71 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	182	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	183	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	184	39 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	119	39 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	120	77 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	121	46 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	122	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	123	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	124	72 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	125	58 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	126	47 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	127	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	128	43 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	129	43 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	130	43 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	131	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	132	39 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	133	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	134	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	135	46 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	136	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	137	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	138	72 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	139	92 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	140	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	141	61 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	142	71 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	143	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	144	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	145	39 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	146	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	147	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	148	46 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	149	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	150	86 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	151	72 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	218	52 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	219	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	220	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	221	42 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	222	89 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	223	52 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	224	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	225	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	226	42 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	227	89 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	228	112 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	229	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	230	52 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	231	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	232	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	233	41 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	234	89 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	235	52 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	236	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	237	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	238	42 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	239	89 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	240	112 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	241	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	242	826 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	243	738 / 20401	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	244	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	245	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	246	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	247	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	248	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	249	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	250	1 / 20401	Næringsseksjon	Nei	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	185	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	186	49 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	187	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	188	107 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	189	96 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	190	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	191	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	192	96 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	193	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	194	107 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	195	96 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	196	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	197	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	198	96 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	199	98 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	200	107 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	201	96 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	202	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	203	100 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	204	96 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	205	71 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	206	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	207	42 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	208	88 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	209	87 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	210	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	211	42 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	212	89 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	213	52 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	214	67 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	215	90 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	216	42 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	420	0	217	89 / 20401	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	420	0	251	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	252	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	253	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	254	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	255	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	256	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	257	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	258	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	259	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	260	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	261	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	262	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	420	0	263	1/20401	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

08.04.2019 13.52

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0340, Plan- og bygningsetaten	Boks 864 Sentrum, 0104 Oslo	[illegible] 48025390

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Lillo Gård KS	912 366 944	Petter.johansen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3	0275	Oslo	22 86 82 74

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	77	420	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912 366 944	Lillo Gård KS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebruk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
4/12 - 18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-18	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandvika 4/12-18		JAN OMHOLT-JENSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FOR LILLO GÅRD KS I HMT. FULLMAKT	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	77	420	

Dato	Underskrift	Stempel
12.3.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-18	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4 (del 1 av 2)
Gnr 77, bnr 420 - Sandakervelen 80 - 100, 0484 Oslo

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	51	B	41	B	59	B	81	B	48	B	121	B	46	B	161	B	46	B
2	B	94	B	42	B	90	B	82	B	90	B	122	B	98	B	162	B	98	B
3	B	85	B	43	B	67	B	83	B	90	B	123	B	86	B	163	B	86	B
4	B	69	B	44	B	49	B	84	B	67	B	124	B	72	B	164	B	72	B
5	B	86	B	45	B	48	B	85	B	76	B	125	B	58	B	165	B	92	B
6	B	105	B	46	B	90	B	86	B	48	B	126	B	47	B	166	B	87	B
7	B	85	B	47	B	90	B	87	B	90	B	127	B	87	B	167	B	61	B
8	B	69	B	48	B	67	B	88	B	90	B	128	B	43	B	168	B	71	B
9	B	86	B	49	B	76	B	89	B	67	B	129	B	43	B	169	B	49	B
10	B	105	B	50	B	48	B	90	B	76	B	130	B	43	B	170	B	87	B
11	B	85	B	51	B	90	B	91	B	48	B	131	B	87	B	171	B	39	B
12	B	69	B	52	B	90	B	92	B	90	B	132	B	39	B	172	B	100	B
13	B	86	B	53	B	67	B	93	B	90	B	133	B	100	B	173	B	49	B
14	B	105	B	54	B	76	B	94	B	67	B	134	B	49	B	174	B	46	B
15	B	75	B	55	B	48	B	95	B	76	B	135	B	46	B	175	B	98	B
16	B	95	B	56	B	90	B	96	B	48	B	136	B	98	B	176	B	86	B
17	B	90	B	57	B	90	B	97	B	90	B	137	B	86	B	177	B	72	B
18	B	90	B	58	B	67	B	98	B	90	B	138	B	72	B	178	B	92	B
19	B	63	B	59	B	76	B	99	B	67	B	139	B	92	B	179	B	87	B
20	B	76	B	60	B	48	B	100	B	76	B	140	B	87	B	180	B	61	B
21	B	106	B	61	B	90	B	101	B	48	B	141	B	61	B	181	B	71	B
22	B	106	B	62	B	90	B	102	B	90	B	142	B	71	B	182	B	49	B
23	B	66	B	63	B	67	B	103	B	90	B	143	B	49	B	183	B	87	B
24	B	92	B	64	B	76	B	104	B	106	B	144	B	87	B	184	B	39	B
25	B	106	B	65	B	48	B	105	B	106	B	145	B	39	B	185	B	100	B
26	B	106	B	66	B	90	B	106	B	227	B	146	B	100	B	186	B	49	B
27	B	66	B	67	B	90	B	107	B	60	B	147	B	49	B	187	B	98	B
28	B	92	B	68	B	106	B	108	B	63	B	148	B	46	B	188	B	107	B
29	B	106	B	69	B	106	B	109	B	46	B	149	B	98	B	189	B	96	B
30	B	106	B	70	B	106	B	110	B	78	B	150	B	86	B	190	B	100	B
31	B	66	B	71	B	106	B	111	B	86	B	151	B	72	B	191	B	100	B
32	B	92	B	72	B	59	B	112	B	72	B	152	B	92	B	192	B	96	B
33	B	106	B	73	B	90	B	113	B	74	B	153	B	87	B	193	B	98	B
34	B	106	B	74	B	67	B	114	B	87	B	154	B	61	B	194	B	107	B
35	B	66	B	75	B	49	B	115	B	43	B	155	B	71	B	195	B	96	B
36	B	92	B	76	B	48	B	116	B	45	B	156	B	49	B	196	B	100	B
37	B	106	B	77	B	90	B	117	B	43	B	157	B	87	B	197	B	100	B
38	B	106	B	78	B	90	B	118	B	87	B	158	B	39	B	198	B	96	B
39	B	106	B	79	B	67	B	119	B	39	B	159	B	100	B	199	B	98	B
40	B	106	B	80	B	76	B	120	B	77	B	160	B	49	B	200	B	107	B
Sum tellere:			20 401		Nevner =			20 401											

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-18	

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4 (del 2 av 2)
Gnr 77, bnr 420 - Sandakervelen 80 - 100, 0484 Oslo

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
201	B	95	B	241	B	100	B												
202	B	100	B	242	N	826													
203	B	100	B	243	N	738	B												
204	B	96	B	244	N	1													
205	B	71	B	245	N	1													
206	B	90	B	246	N	1													
207	B	42	B	247	N	1													
208	B	88	B	248	N	1													
209	B	87	B	249	N	1													
210	B	90	B	250	N	1													
211	B	42	B	251	N	1													
212	B	89	B	252	N	1													
213	B	52	B	253	N	1													
214	B	67	B	254	N	1													
215	B	90	B	255	N	1													
216	B	42	B	256	N	1													
217	B	89	B	257	N	1													
218	B	52	B	258	N	1													
219	B	67	B	259	N	1													
220	B	90	B	260	N	1													
221	B	42	B	261	N	1													
222	B	89	B	262	N	1													
223	B	52	B	263	N	1													
224	B	67	B																
225	B	90	B																
226	B	42	B																
227	B	89	B																
228	B	112	B																
229	B	100	B																
230	B	52	B																
231	B	67	B																
232	B	87	B																
233	B	41	B																
234	B	89	B																
235	B	52	B																
236	B	67	B																
237	B	90	B																
238	B	42	B																
239	B	89	B																
240	B	112	B																
Sum tellere:			20 401		Nevner =			20 401											

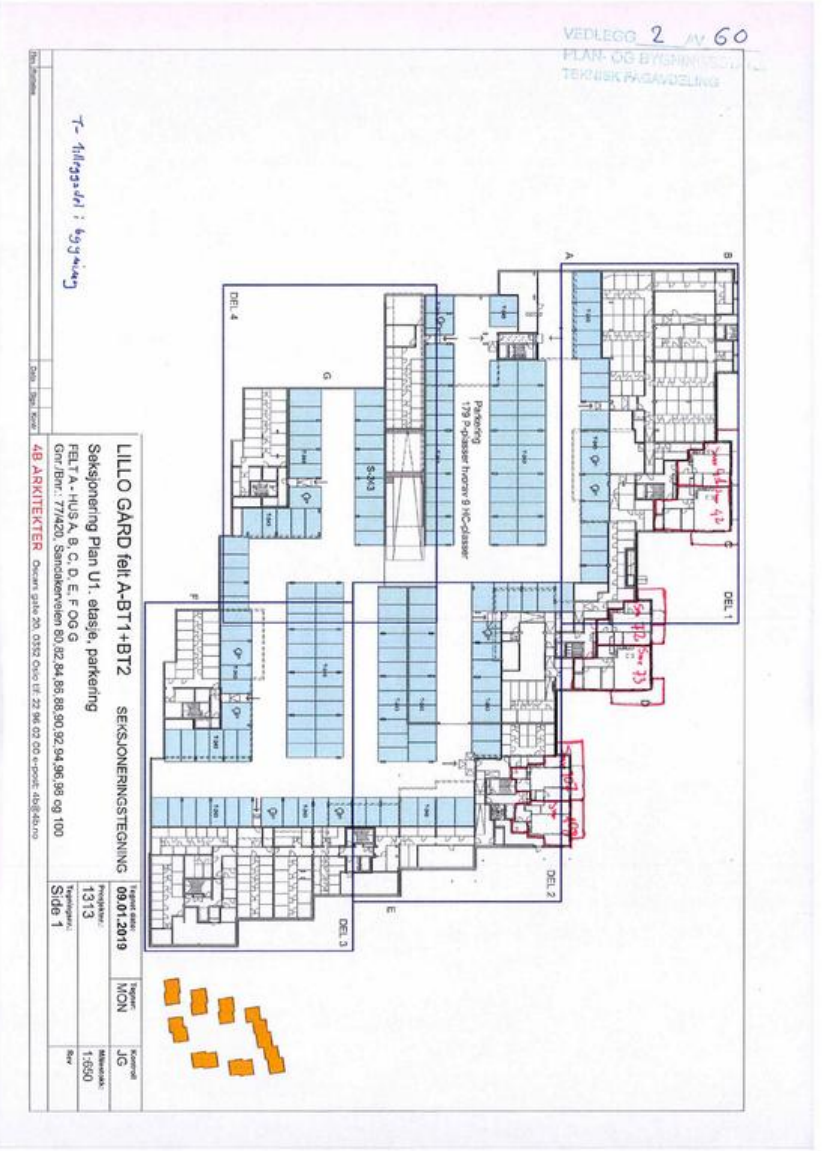
* Endret til 826 av 1.028

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-18	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 15 av 74

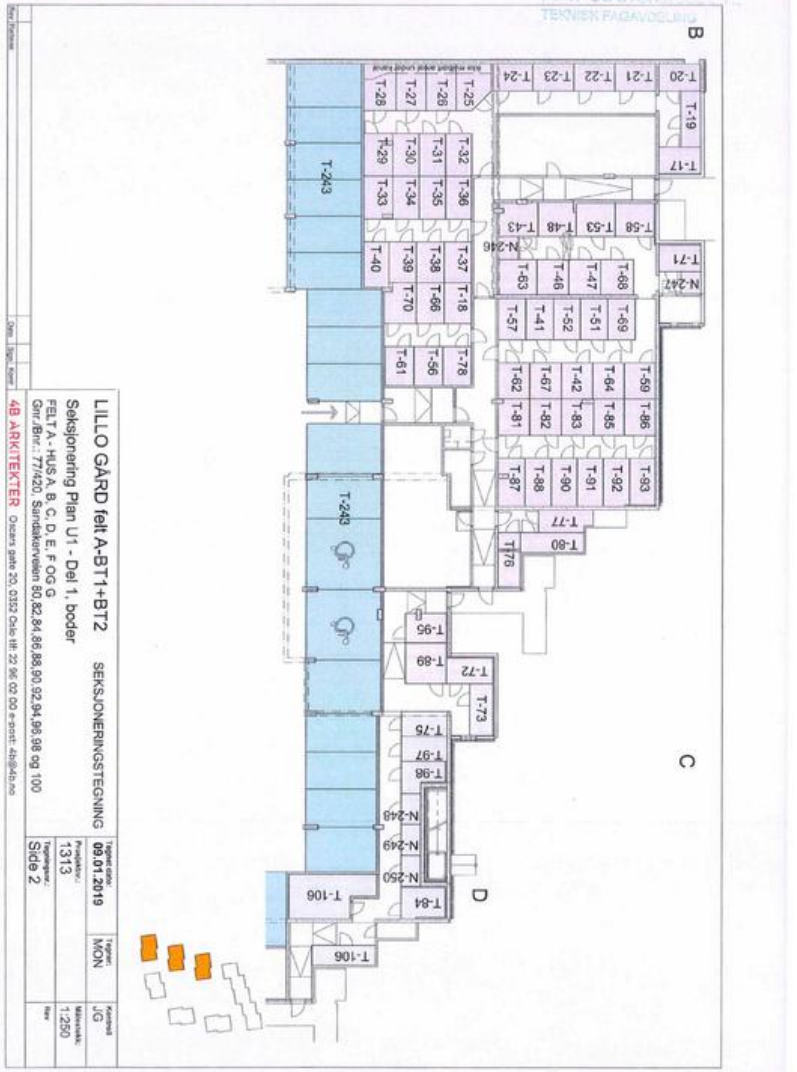


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 16 av 74



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 17 av 74

VEDLEGG 3 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD felt A-BT1+BT2 SEKSJONERINGSTEGNING

Seksjonering Plan U1 - Del 1, boder

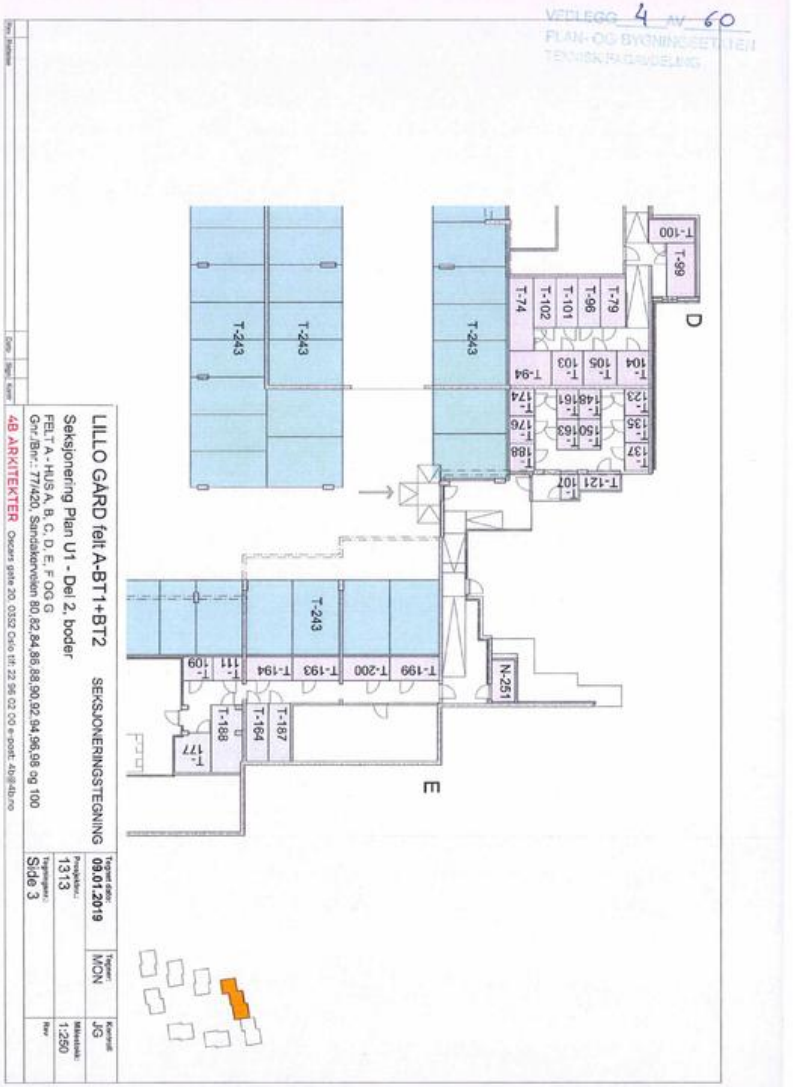
FELT A - HUS A, B, C, D, E, F OG G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sundalsveien 80,82,84,86,88,90,92,94,96,98 og 100

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 09.01.2019	Tegnet: MON	Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 2		Rev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 18 av 74

VEDLEGG 4 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



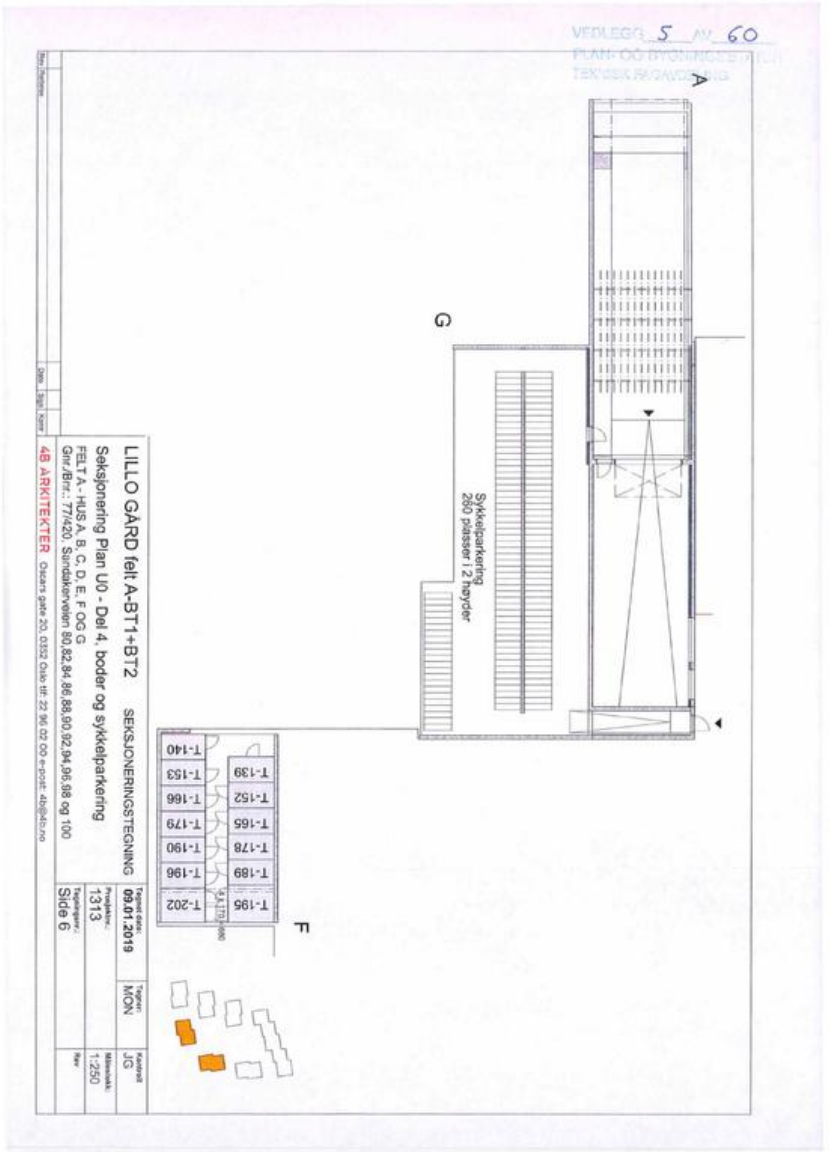
LILLO GÅRD felt A-BT1+BT2 SEKSJONERINGSTEGNING

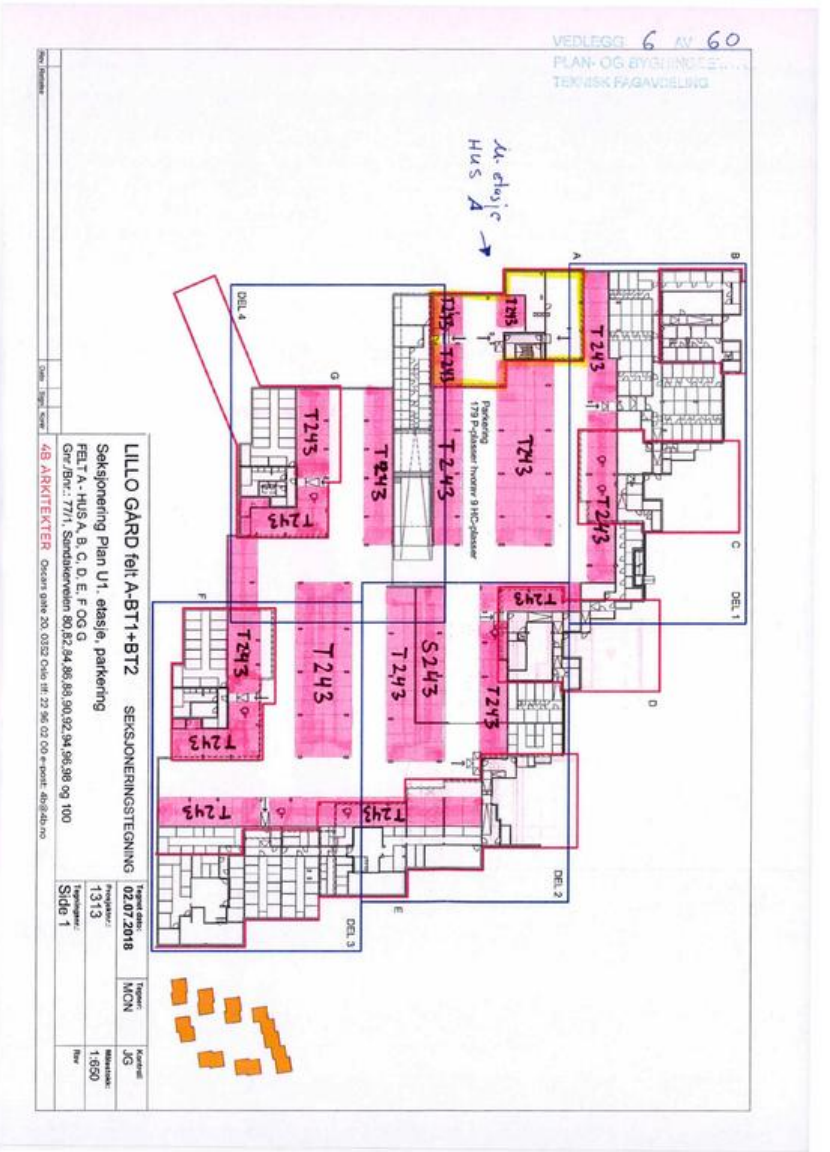
Seksjonering Plan U1 - Del 2, boder

FELT A - HUS A, B, C, D, E, F OG G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sundalsveien 80,82,84,86,88,90,92,94,96,98 og 100

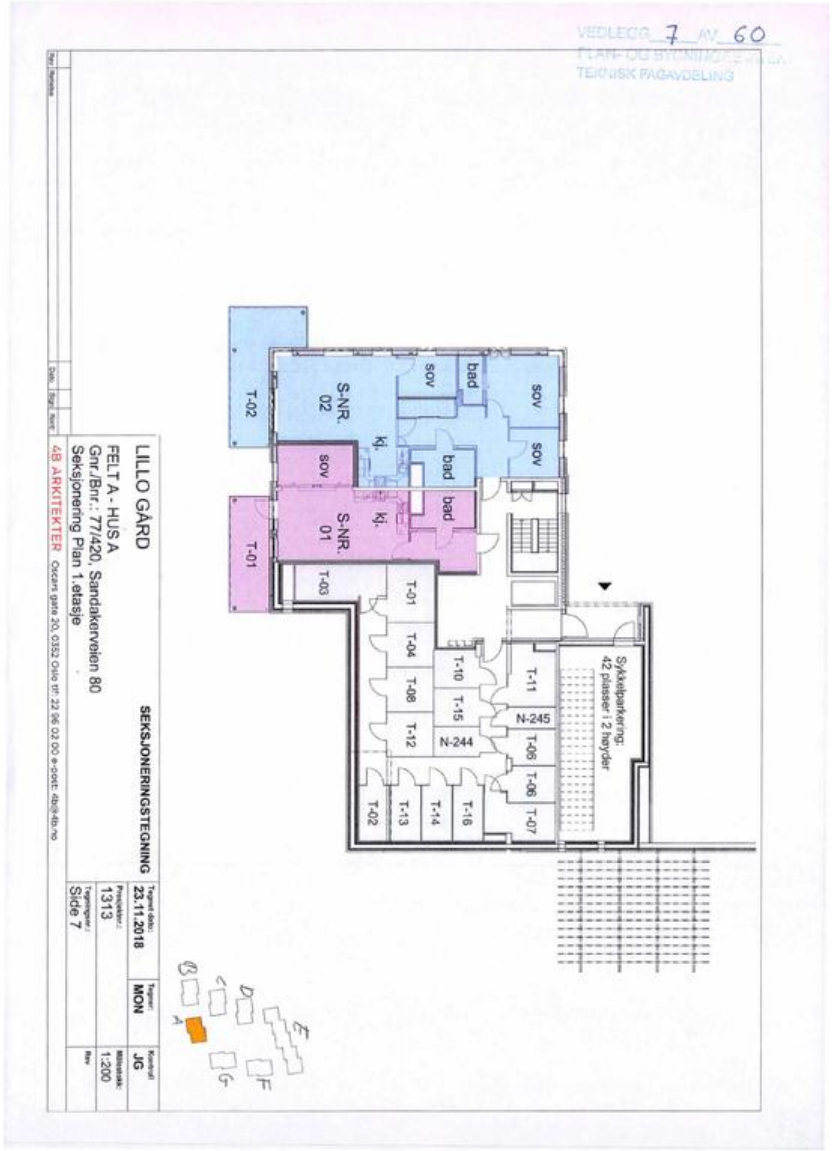
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 09.01.2019	Tegnet: MON	Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 3		Rev


VEDLEGG 5 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
A
G
F
Sykkelparkering
250 plasser i 2 høyder
T-140
T-153
T-166
T-179
T-190
T-196
T-202
T-139
T-152
T-165
T-178
T-189
T-195
LILLO GÅRD felt A-BT1+BT2
SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Plan U0 - Del 4, boder og sykkelparkering
FELT A - HUS A, B, C, D, E, F OG G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sundakerveien 80,82,84,86,88,90,92,94,96,98 og 100
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 09.01.2019
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 6
Målestokk: 1:250
Rev


VEDLEGG 6 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
u. etasje
HUS A
Parkering
179 P-plasser hvorav 9 HC-plasser
T243
S243
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
LILLO GÅRD felt A-BT1+BT2
SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjonering Plan U1, etasje, parkering
FELT A - HUS A, B, C, D, E, F OG G
Gnr./Bnr.: 77/1, Sandåkerveien 80,82,84,86,88,90,92,94,96,98 og 100
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 02.07.2018
Tegnet: MCN
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 1
Målestokk: 1:650
Rev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 21 av 74

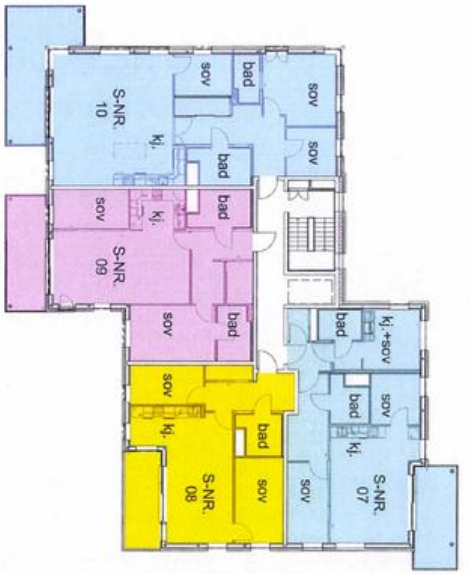


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 22 av 74



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 23 av 74

VEDLEGG 9 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK AVDELING

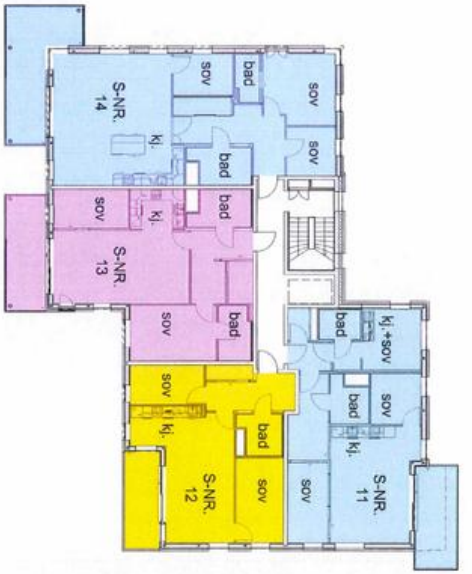


LILLO GÅRD
FELT A - HUS A
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakervelen 80
Seksjonering Plan 3, Etasje
4B ARKITEKTER Olcars gate 20, 0152 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 9
Målestokk: 1:200
Rev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 24 av 74

VEDLEGG 10 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK AVDELING



LILLO GÅRD
FELT A - HUS A
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakervelen 80
Seksjonering Plan 4, Etasje
4B ARKITEKTER Olcars gate 20, 0152 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 10
Målestokk: 1:200
Rev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 25 av 74

VEDLEGG 11 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD
FELT A - HUS A
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 80
Seksjonering Plan 5. Etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 11
Målestokk: 1:200
Rev

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 26 av 74

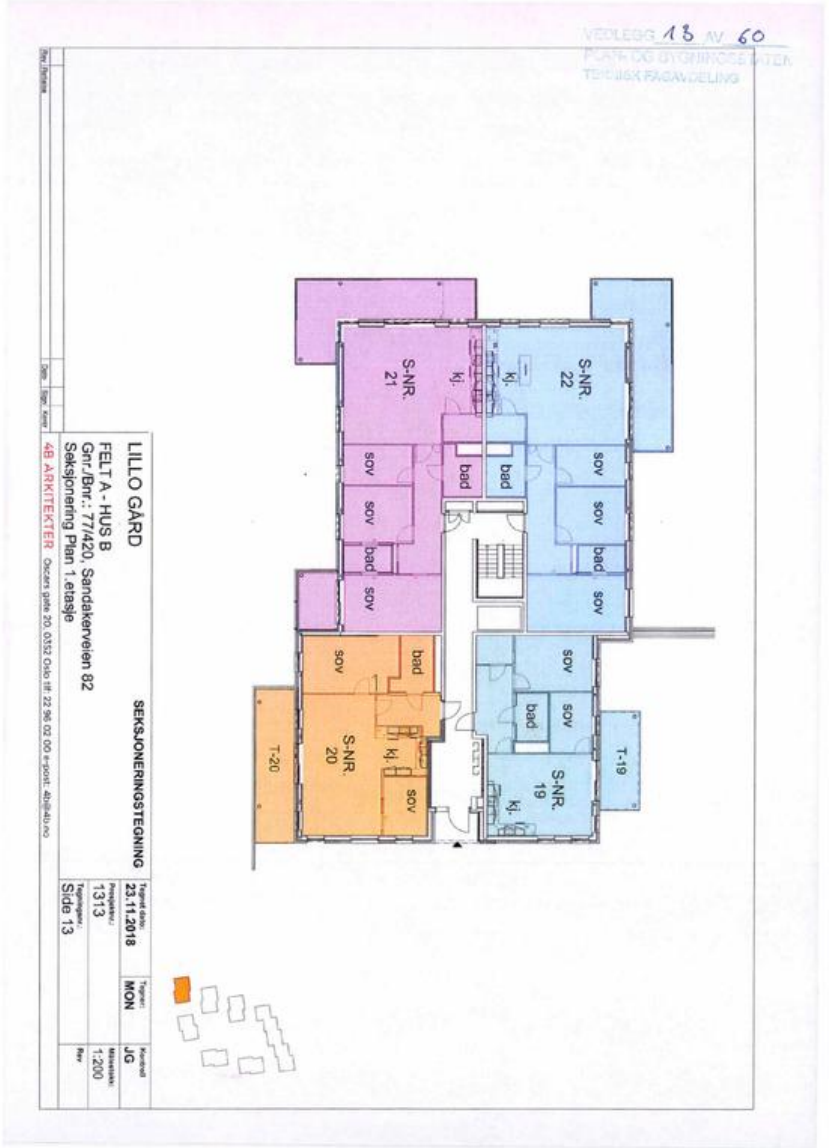
VEDLEGG 12 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



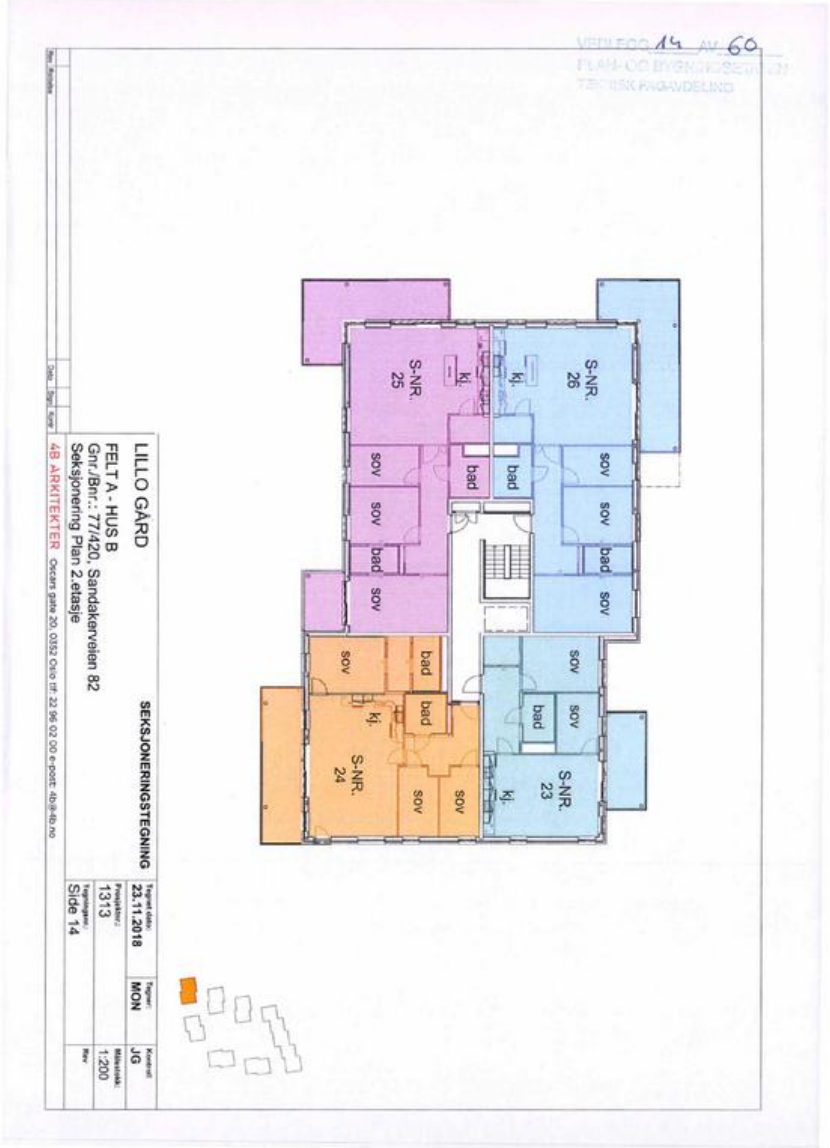
LILLO GÅRD
FELT A - HUS B
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 82
Seksjonering Plan U1. etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

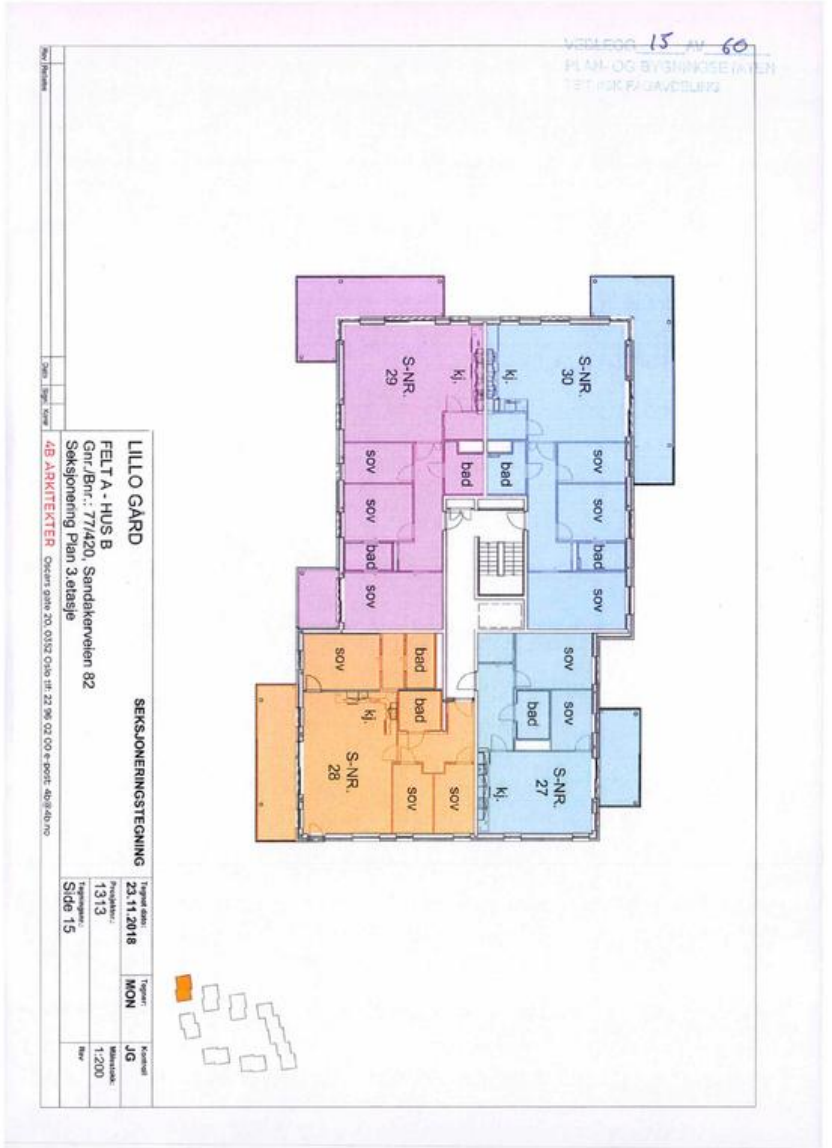
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 12
Målestokk: 1:200
Rev

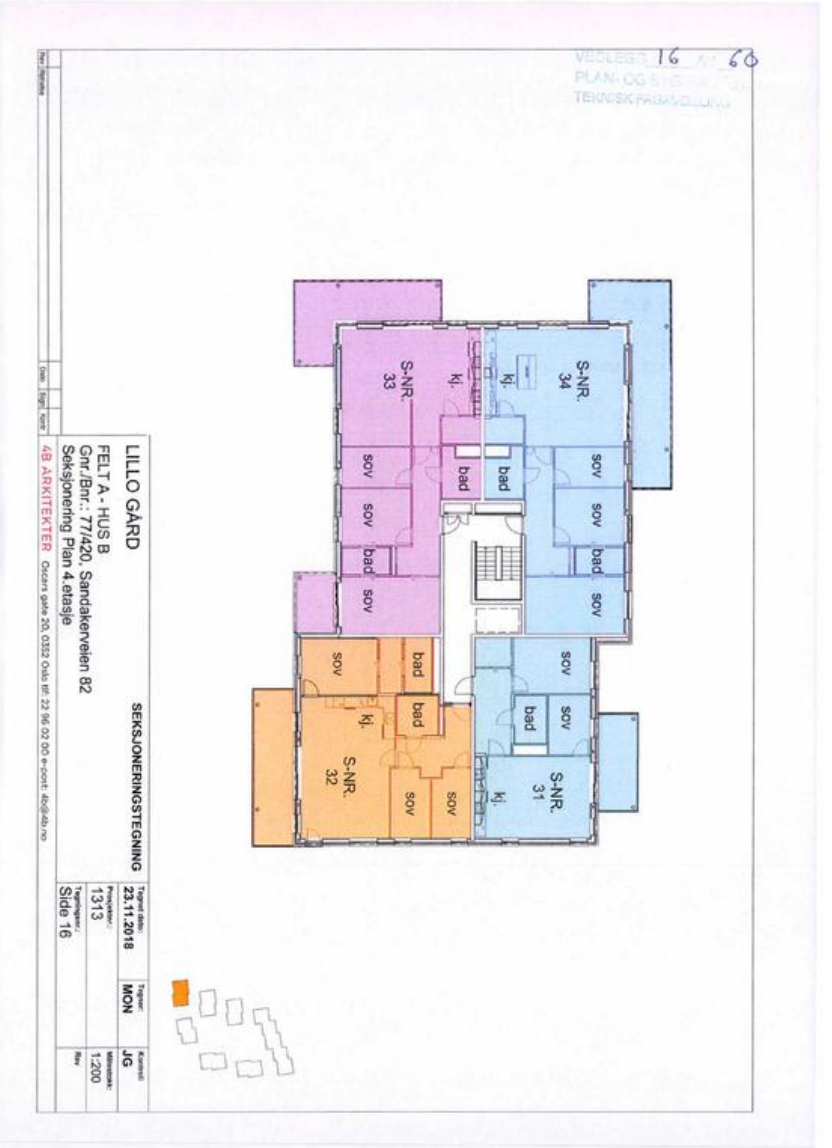
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 27 av 74



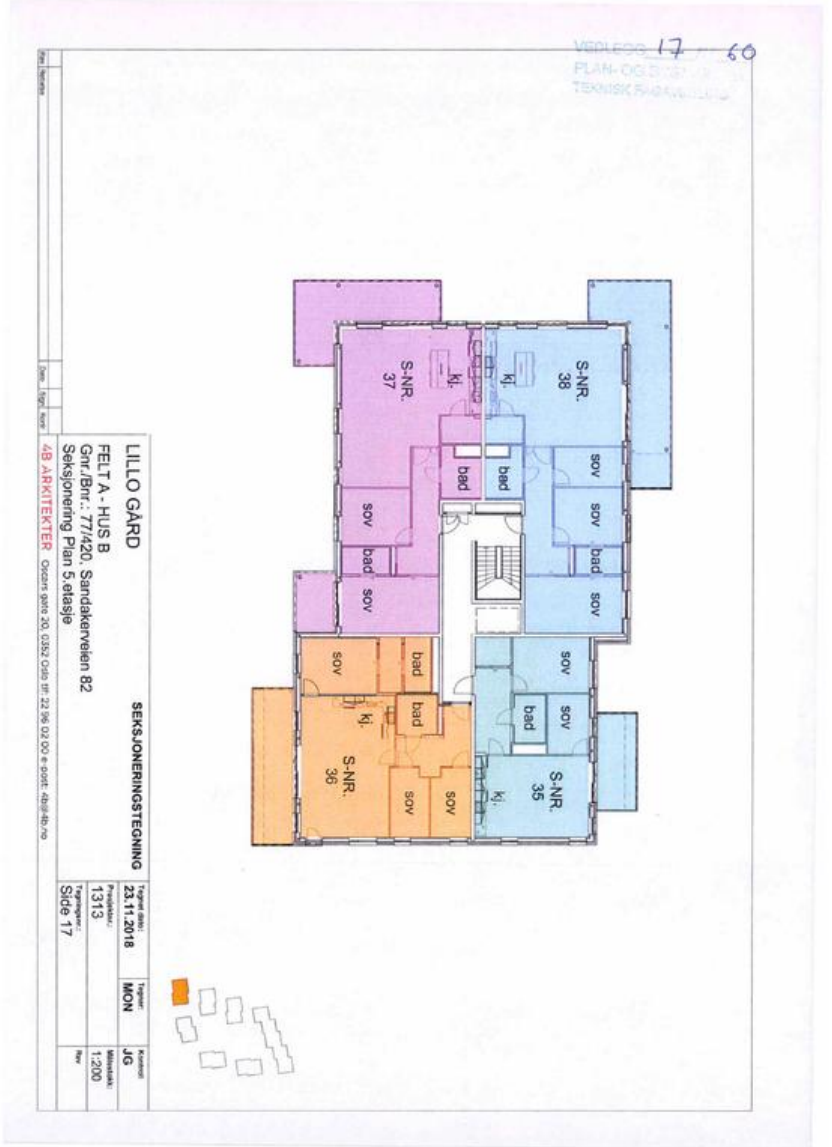
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 28 av 74



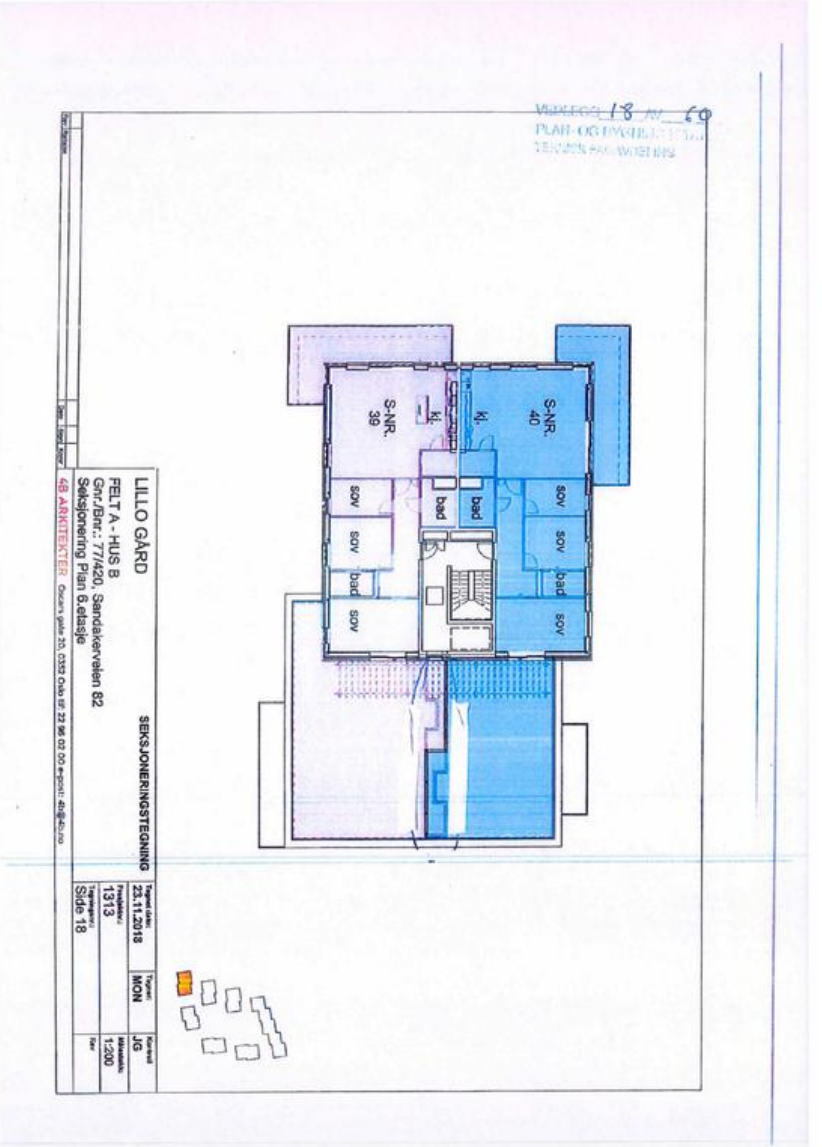

VEDLEGG 15 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR. 30
S-NR. 29
S-NR. 28
S-NR. 27
kj.
bad
sov
LILLO GÅRD
FELT A - HUS B
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 82
Seksjonering Plan 3.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 15
Rev


VEDLEGG 16 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR. 34
S-NR. 33
S-NR. 32
S-NR. 31
kj.
bad
sov
LILLO GÅRD
FELT A - HUS B
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 82
Seksjonering Plan 4.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 16
Rev

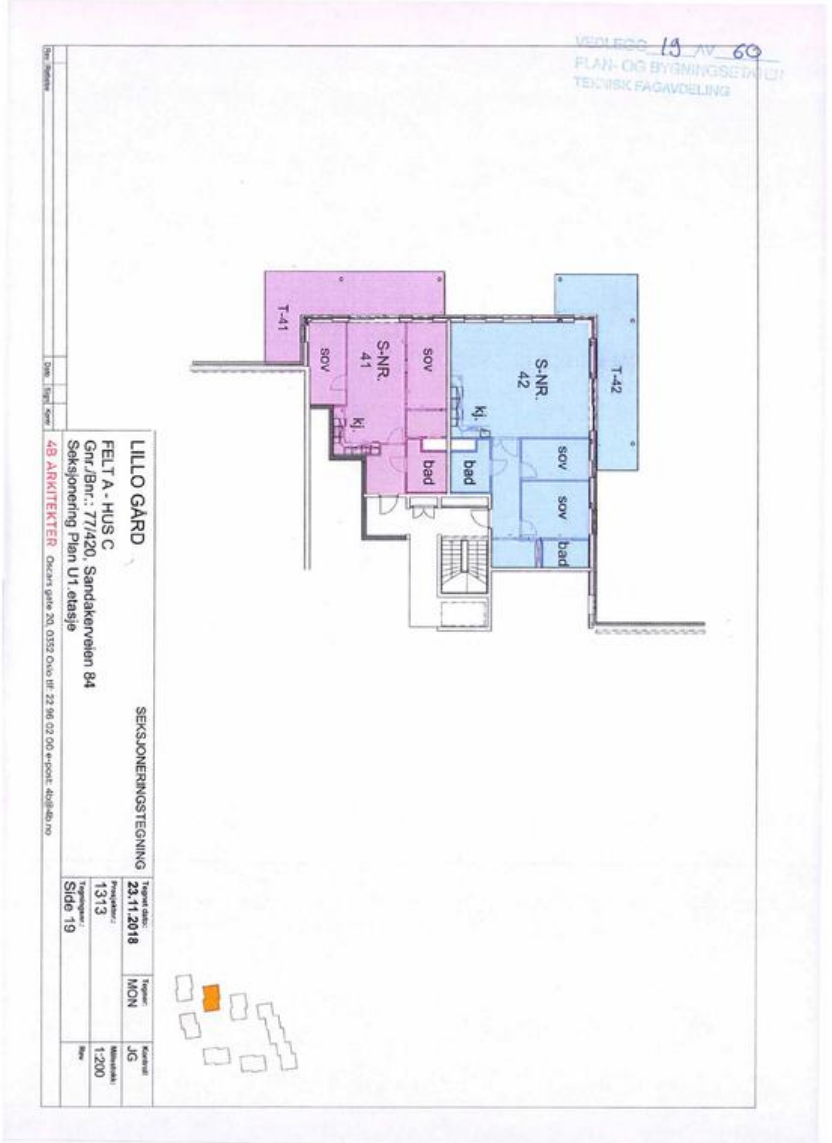
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53



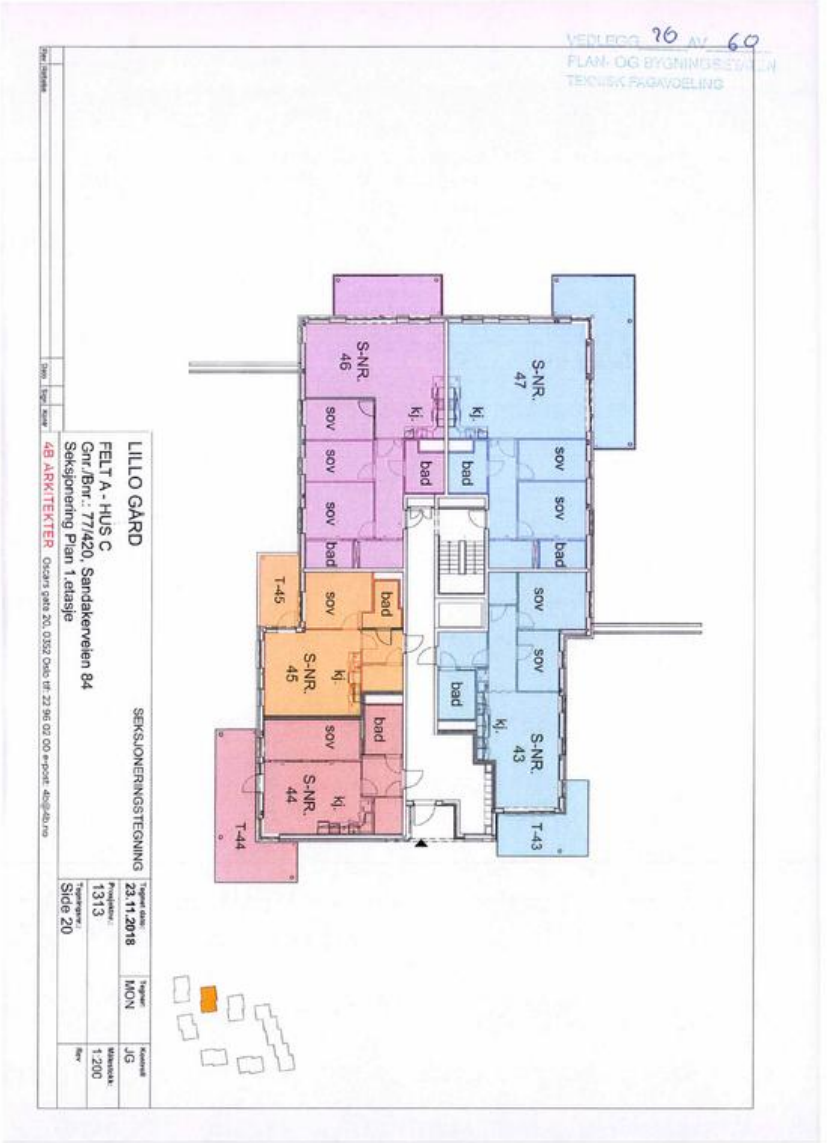
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 33 av 74

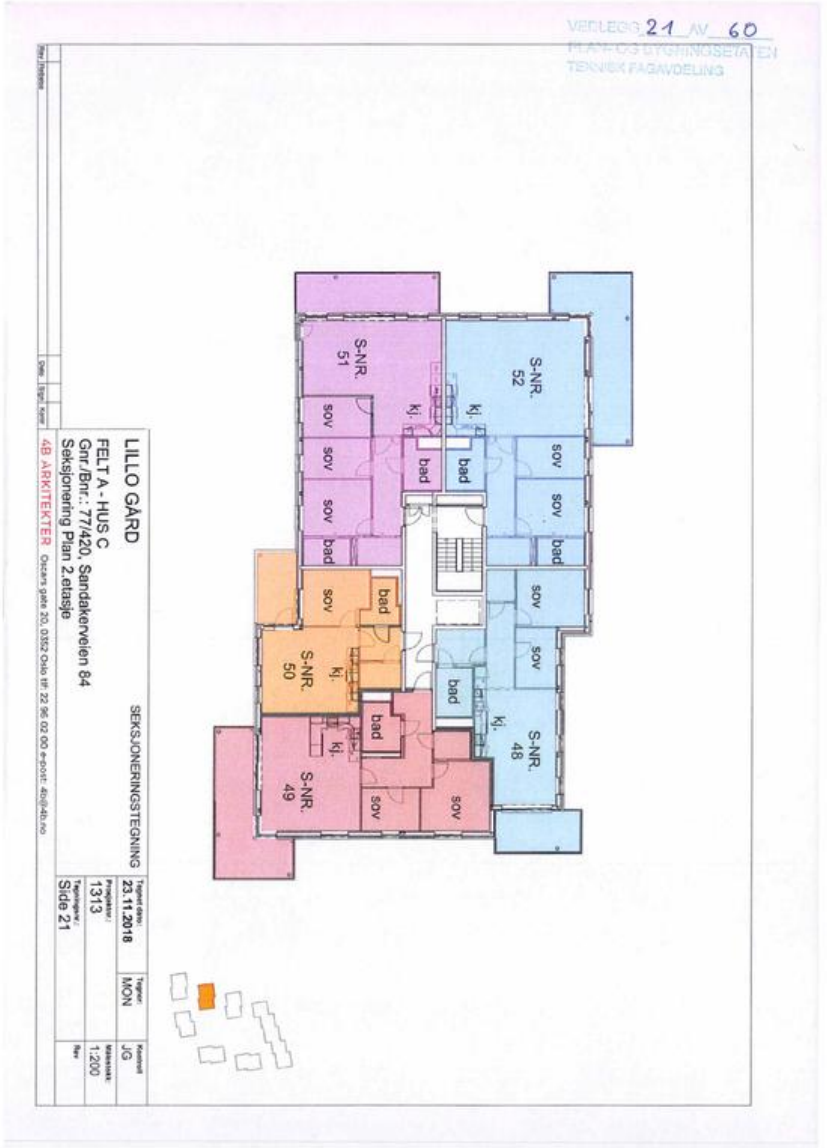


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 34 av 74



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 35 av 74

VEDLEGG 21 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

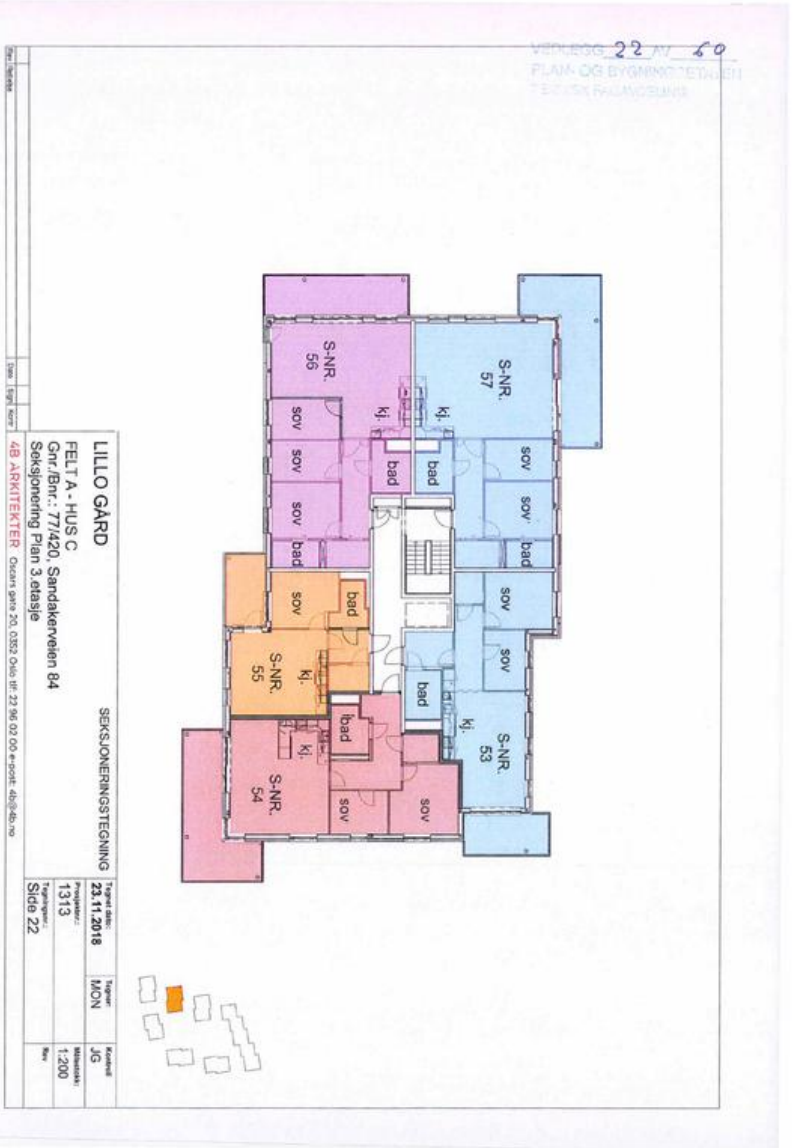


LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT A - HUS C
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 84
Seksjonering Plan 2.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato:	23.11.2018
Tegner:	MON
Godkjent:	JG
Prosjekt nr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 21
Rev:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 36 av 74

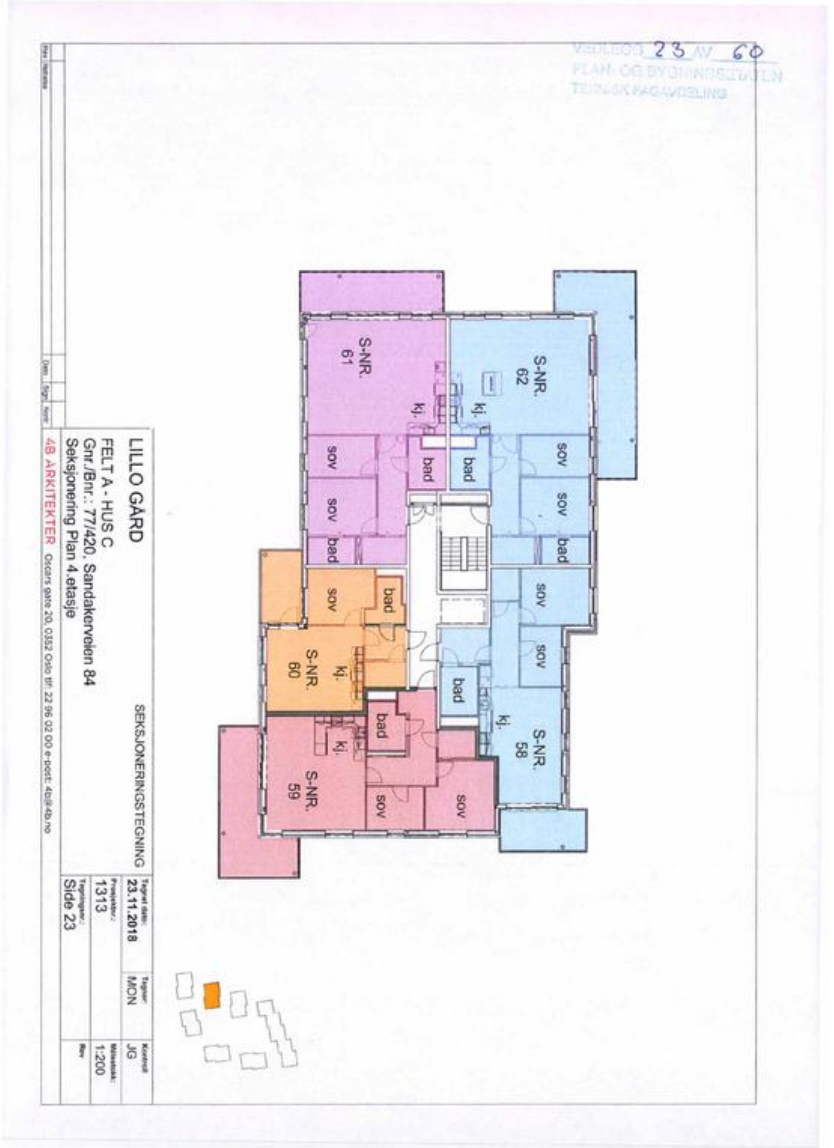
VEDLEGG 22 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



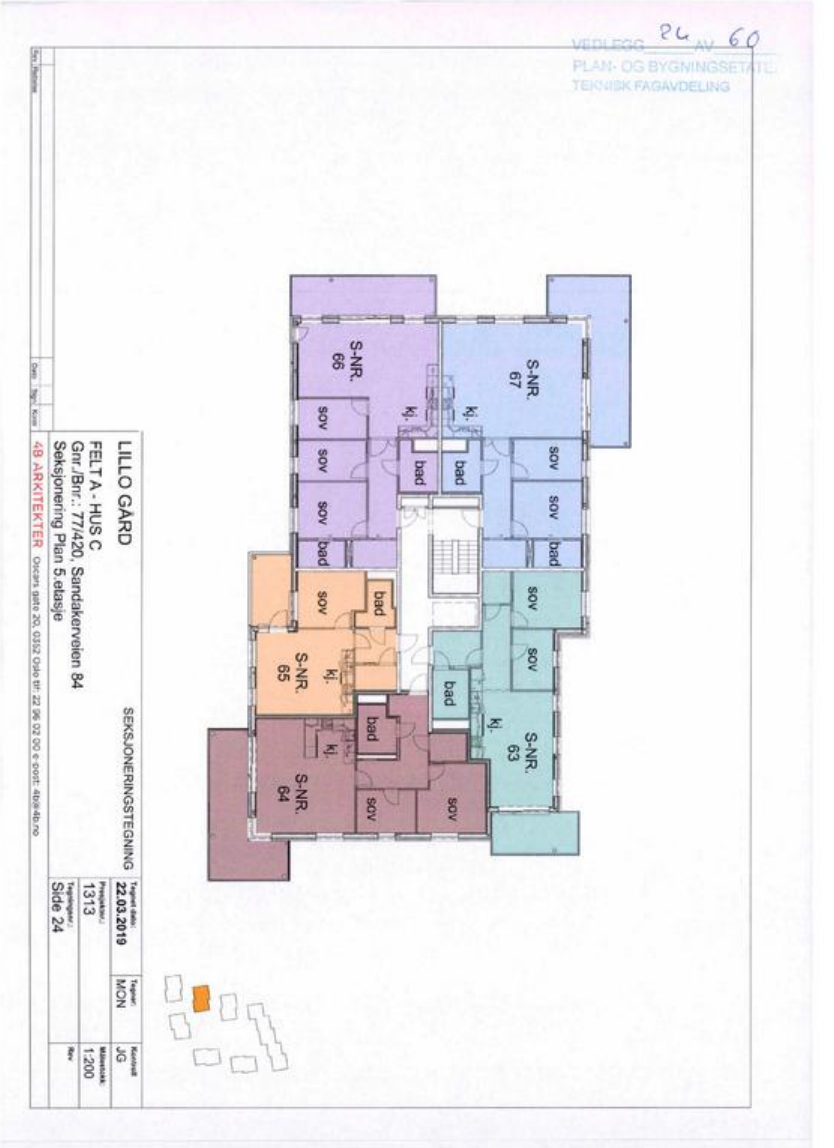
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT A - HUS C
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 84
Seksjonering Plan 3.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato:	23.11.2018
Tegner:	MON
Godkjent:	JG
Prosjekt nr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 22
Rev:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 37 av 74

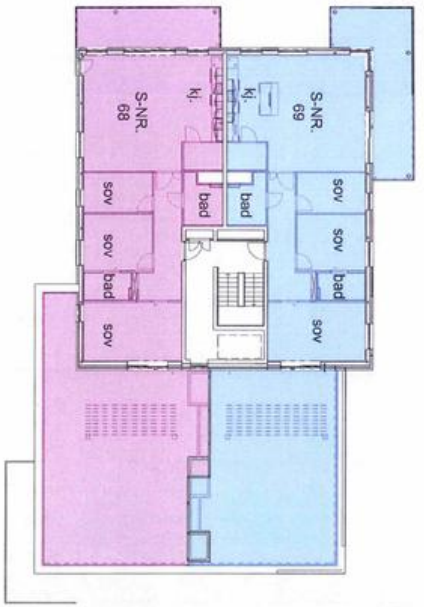


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 38 av 74



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 39 av 74

VEDLEGG 25 AV 60



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT A - HUS C
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 84
Seksjonering Plan 6.etasje

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollt: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 25
Rev:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 40 av 74

VEDLEGG 26 AV 60



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT A - HUS C
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 84
Seksjonering Plan 7.etasje

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollt: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 26
Rev:

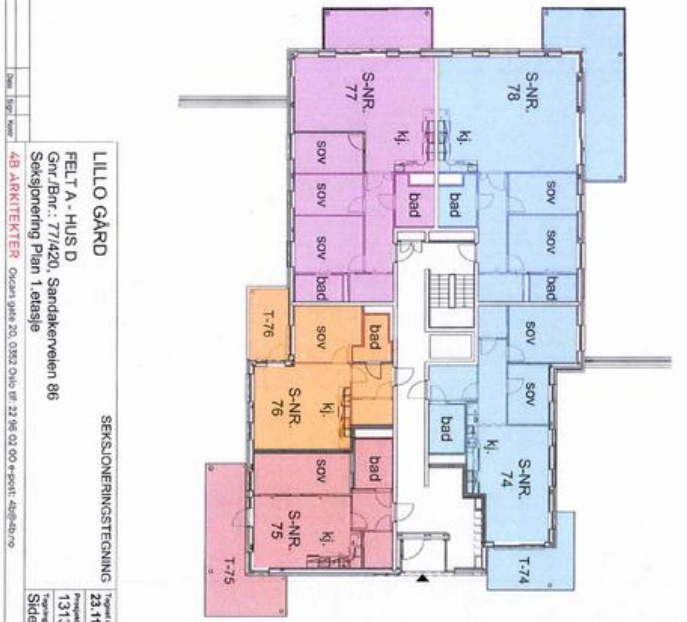
VEDLEGG 27 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD
FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan U1.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 03 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 27
Rev:

VEDLEGG 28 AV 60
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

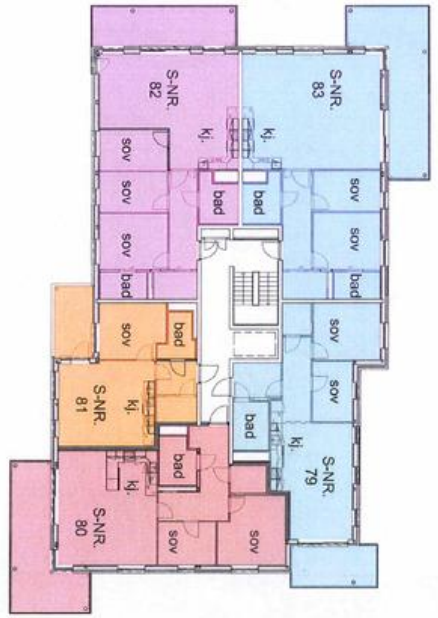


LILLO GÅRD
FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan 1.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 03 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 28
Rev:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 43 av 74

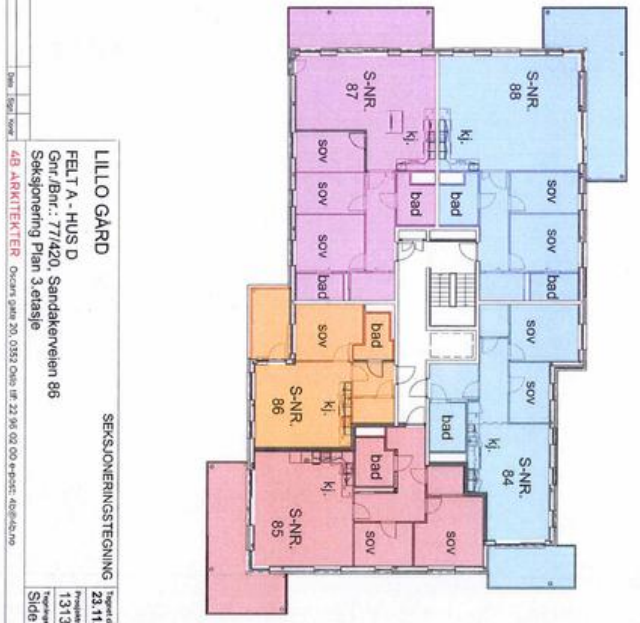
VEDLEGG 29 AV 60
PLAN- OG EIENDOMSETAT
TEGNEAVDELING



LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan 2.etasje
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 29
Rev:
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

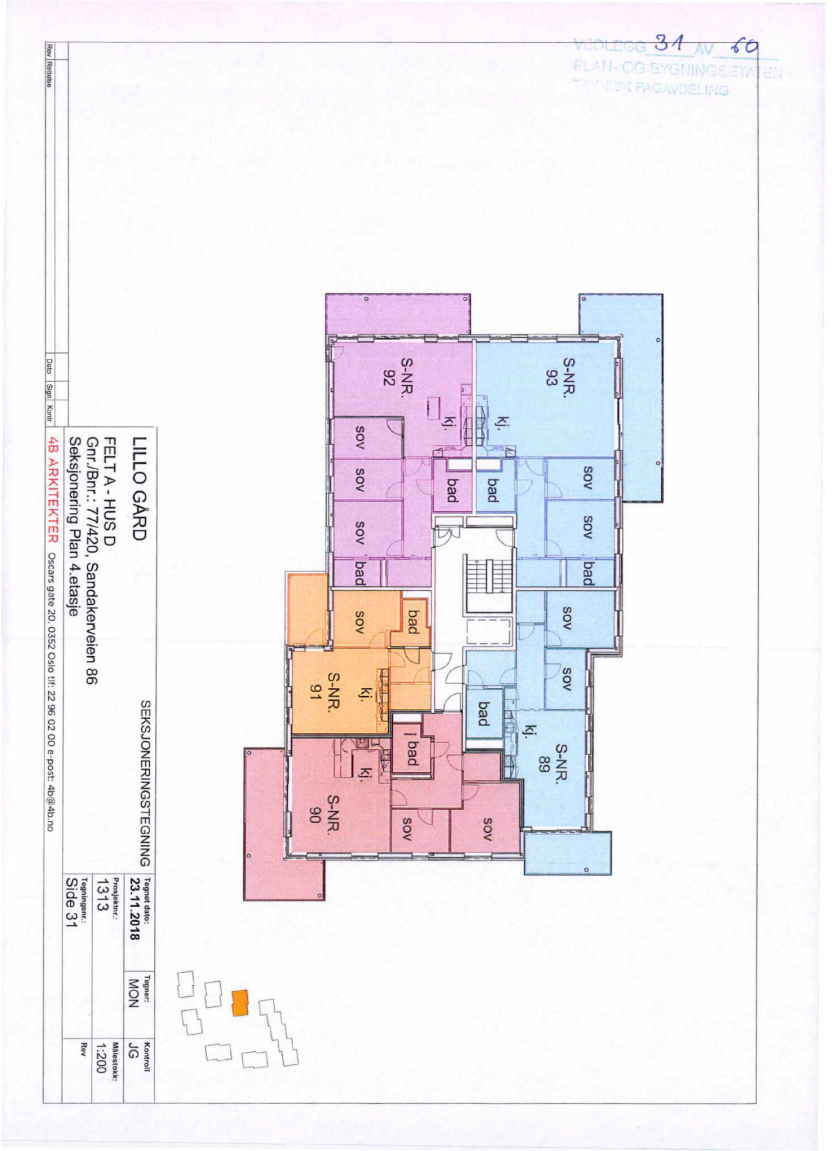
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 44 av 74

VEDLEGG 30 AV 60
PLAN- OG EIENDOMSETAT
TEGNEAVDELING

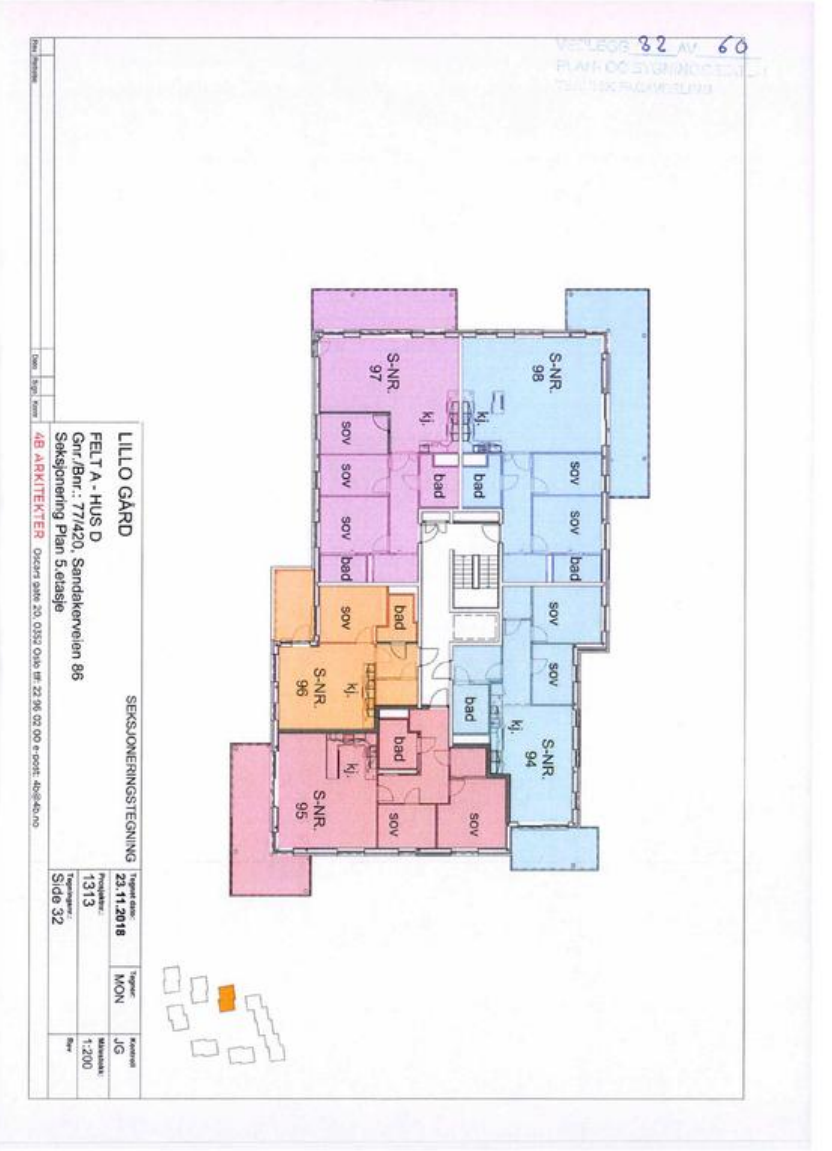


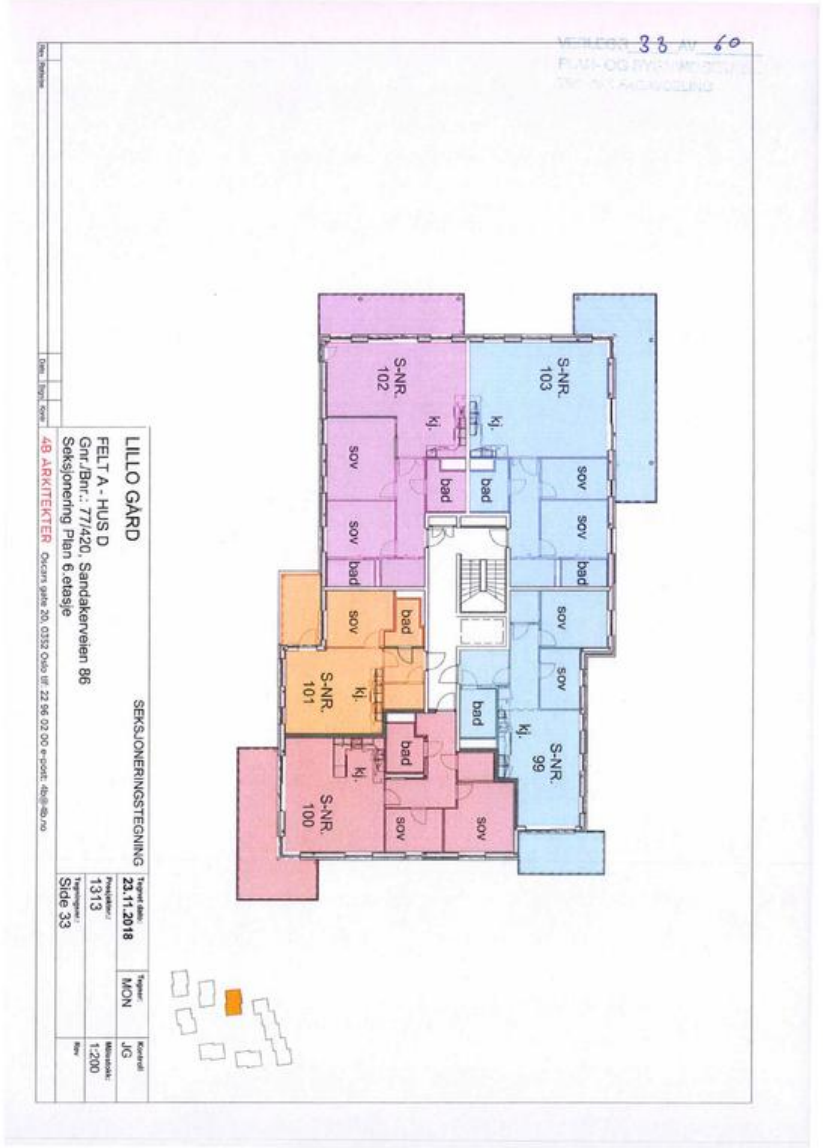
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan 3.etasje
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 30
Rev:
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

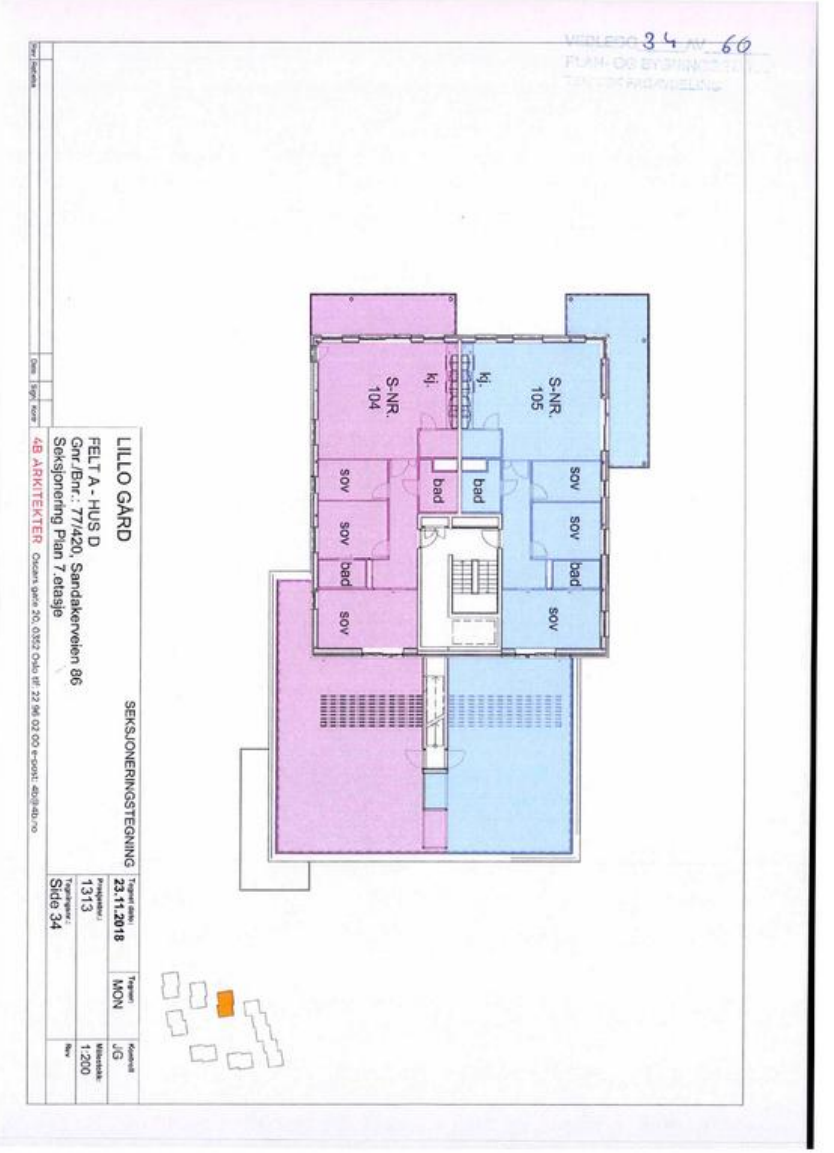
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53



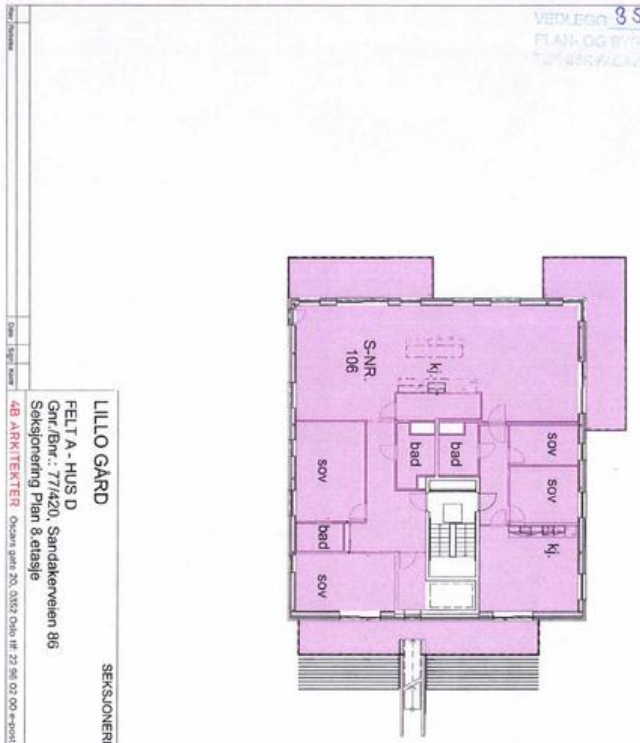
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53




VEDLEGG 33 AV 60
S-NR. 103
S-NR. 102
S-NR. 101
S-NR. 100
S-NR. 99
kj.
bad
sov
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan 6.etasje
4B ARKITEKTER
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 33
Rev


VEDLEGG 34 AV 60
S-NR. 105
S-NR. 104
kj.
bad
sov
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan 7.etasje
4B ARKITEKTER
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 34
Rev

VEDLEGG 35 AV 60



LILLO GÅRD

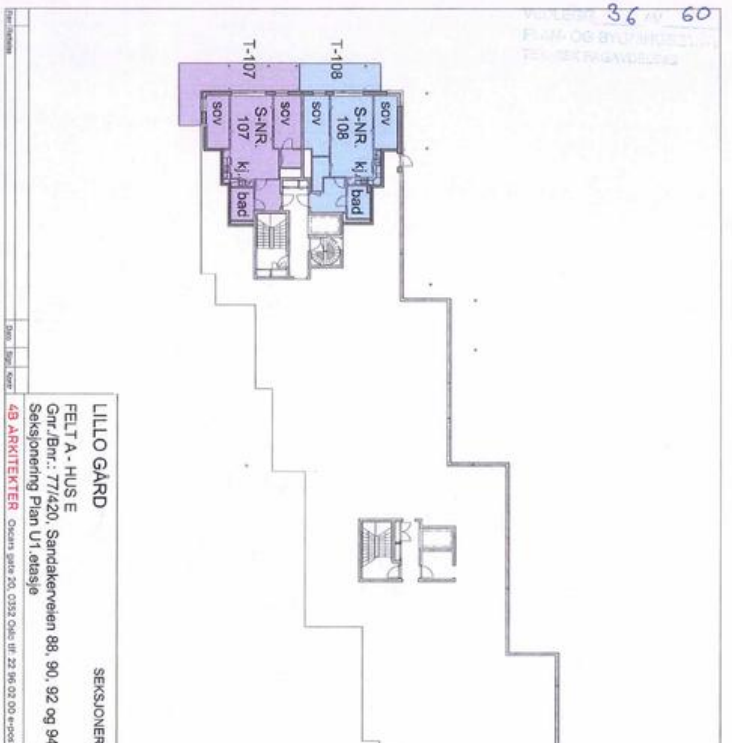
SEKSJONERINGSTEGNING

FELT A - HUS D
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 86
Seksjonering Plan 8.etasje

4B ARKITEKTER Olaus gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollt: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 35
Rev:

VEDLEGG 36 AV 60



LILLO GÅRD

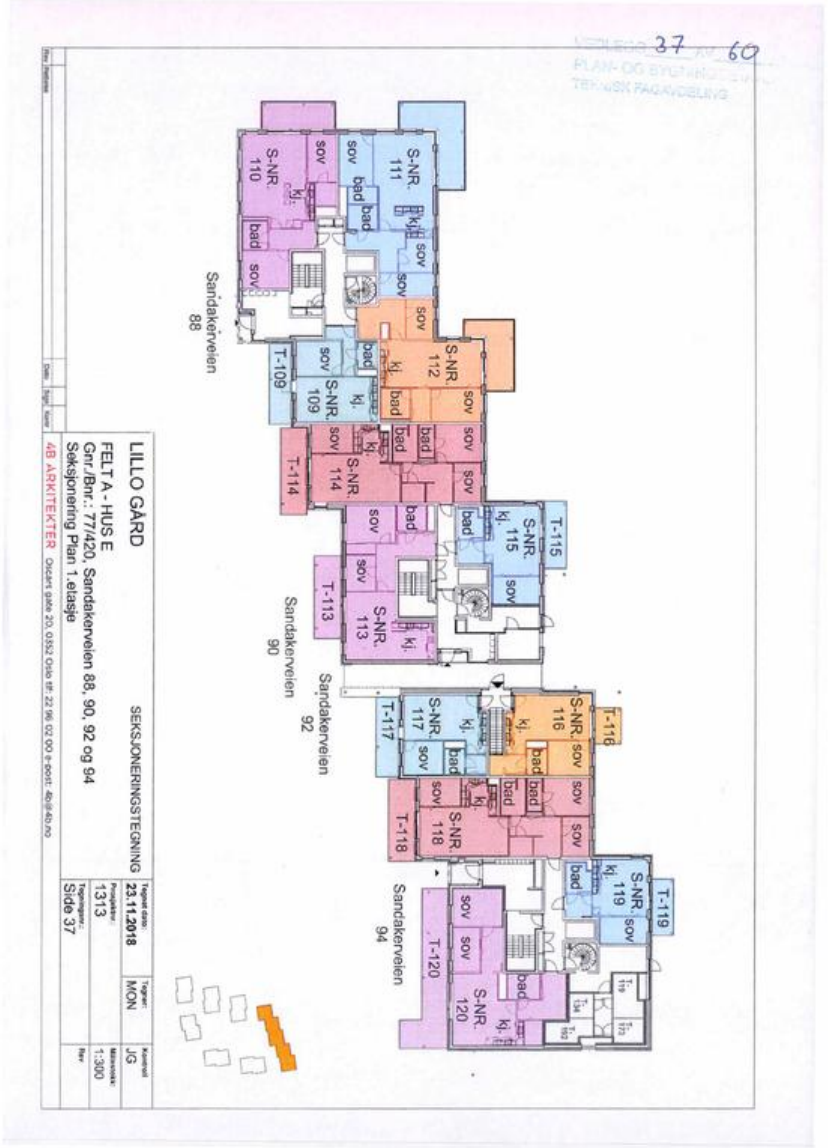
SEKSJONERINGSTEGNING

FELT A - HUS E
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 88, 90, 92 og 94
Seksjonering Plan U1.etasje

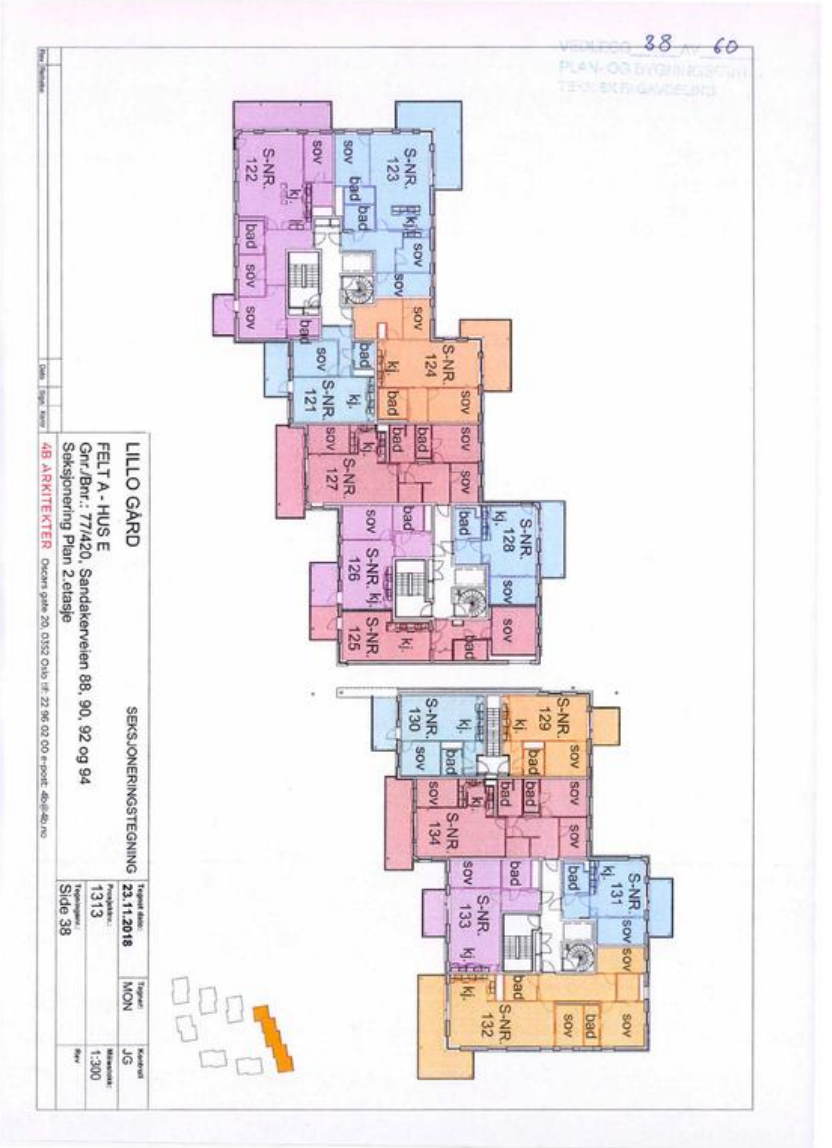
4B ARKITEKTER Olaus gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 09.01.2019
Tegnet: MON
Kontrollt: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:300
Tegningsnr.: Side 36
Rev:

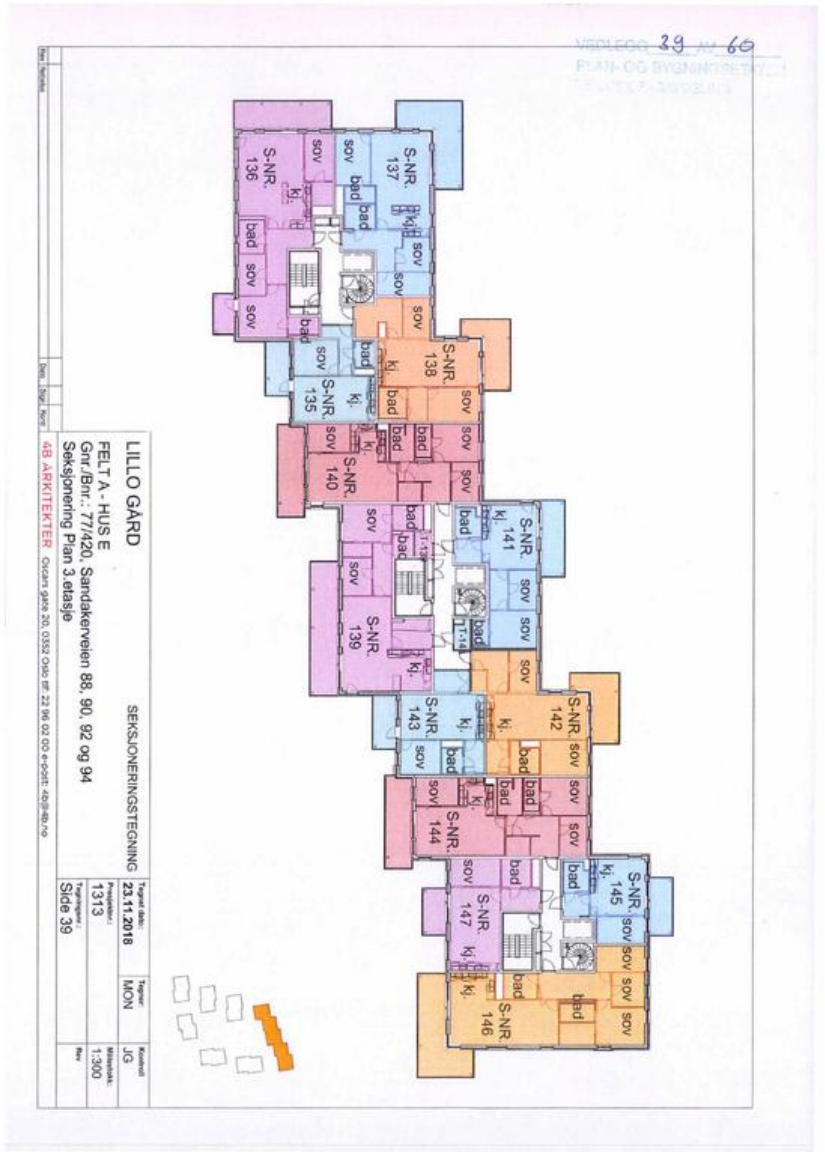
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 51 av 74



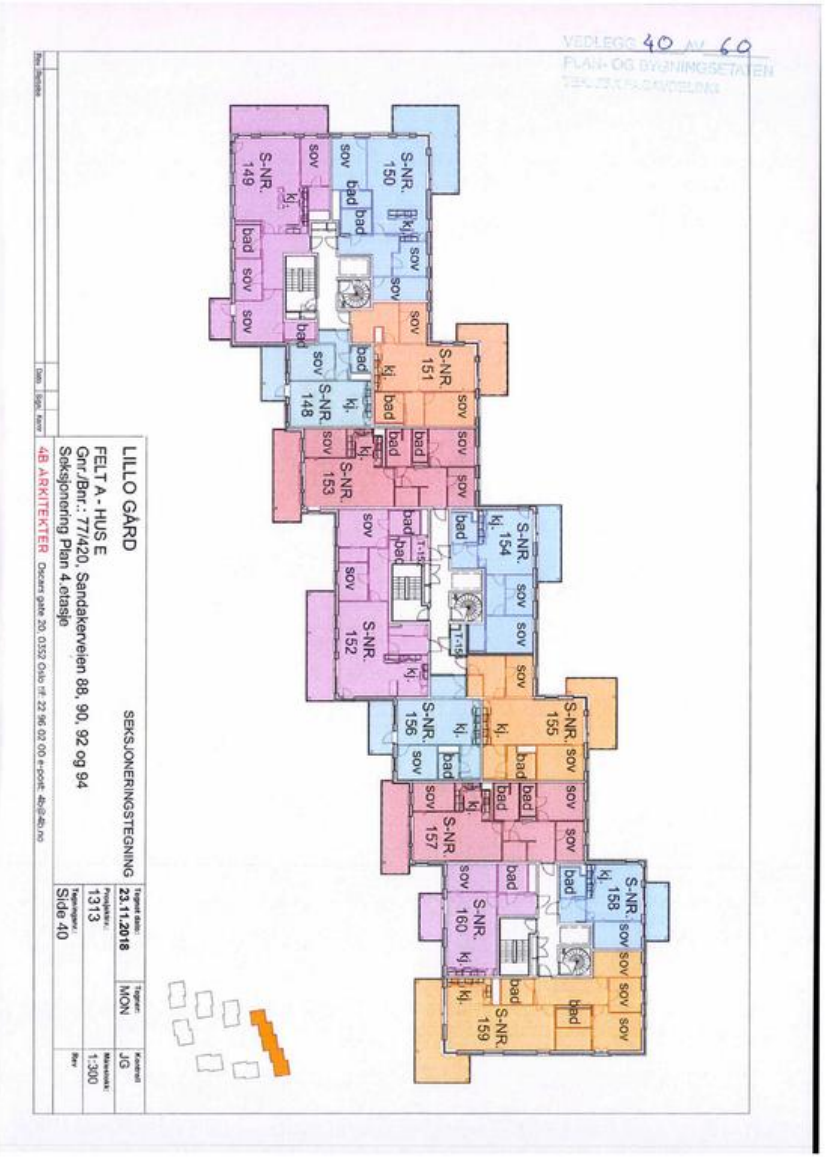
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 52 av 74



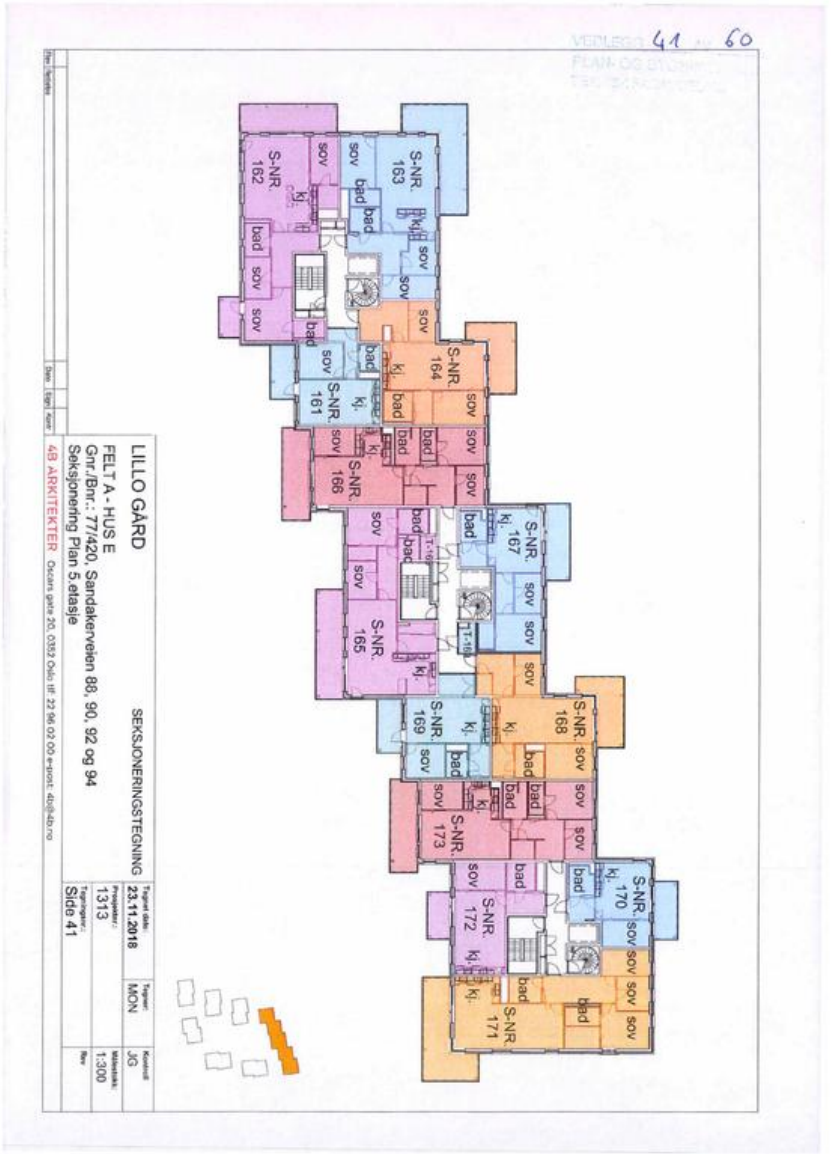
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 53 av 74



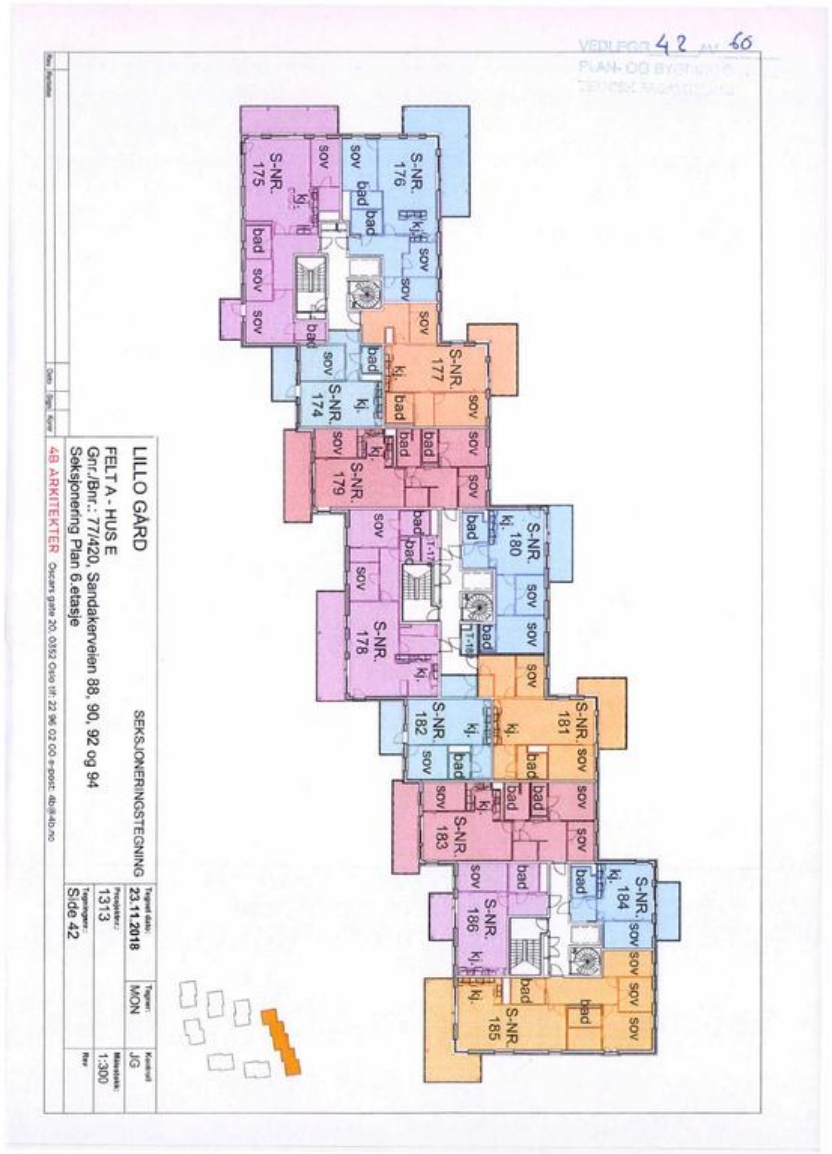
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 54 av 74



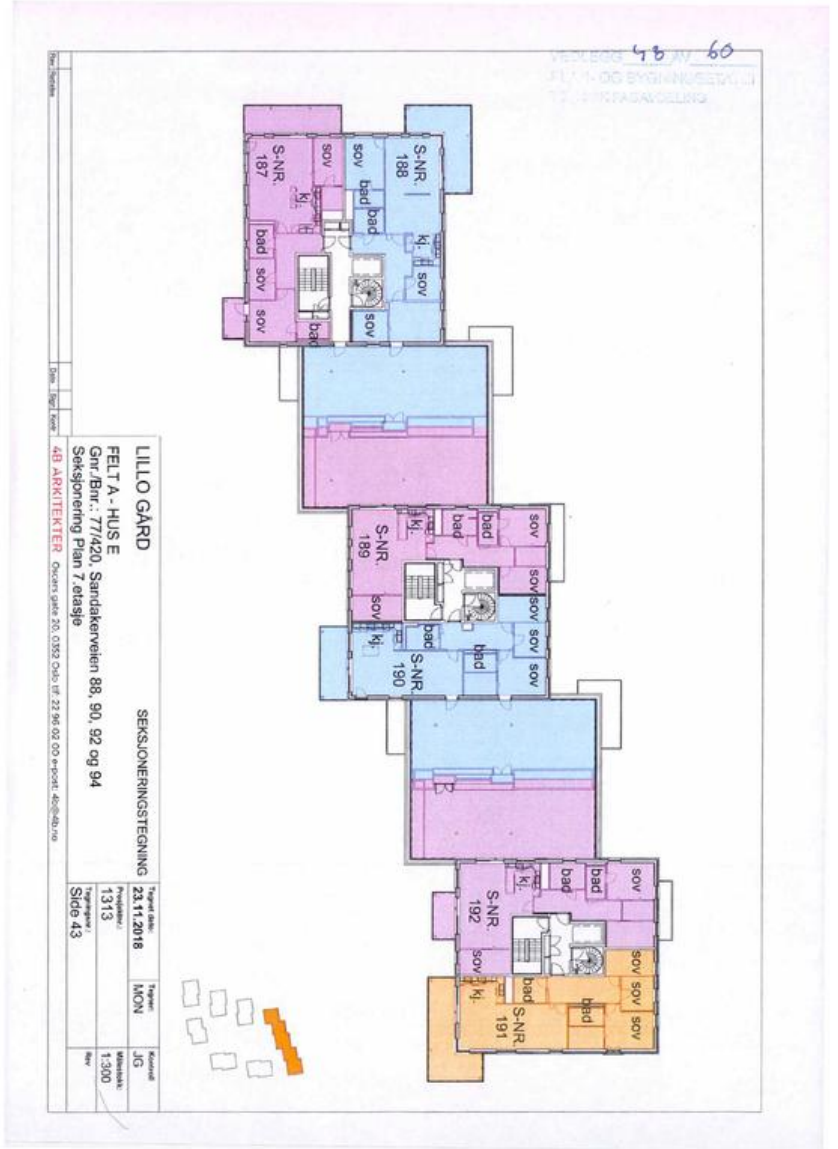
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 55 av 74



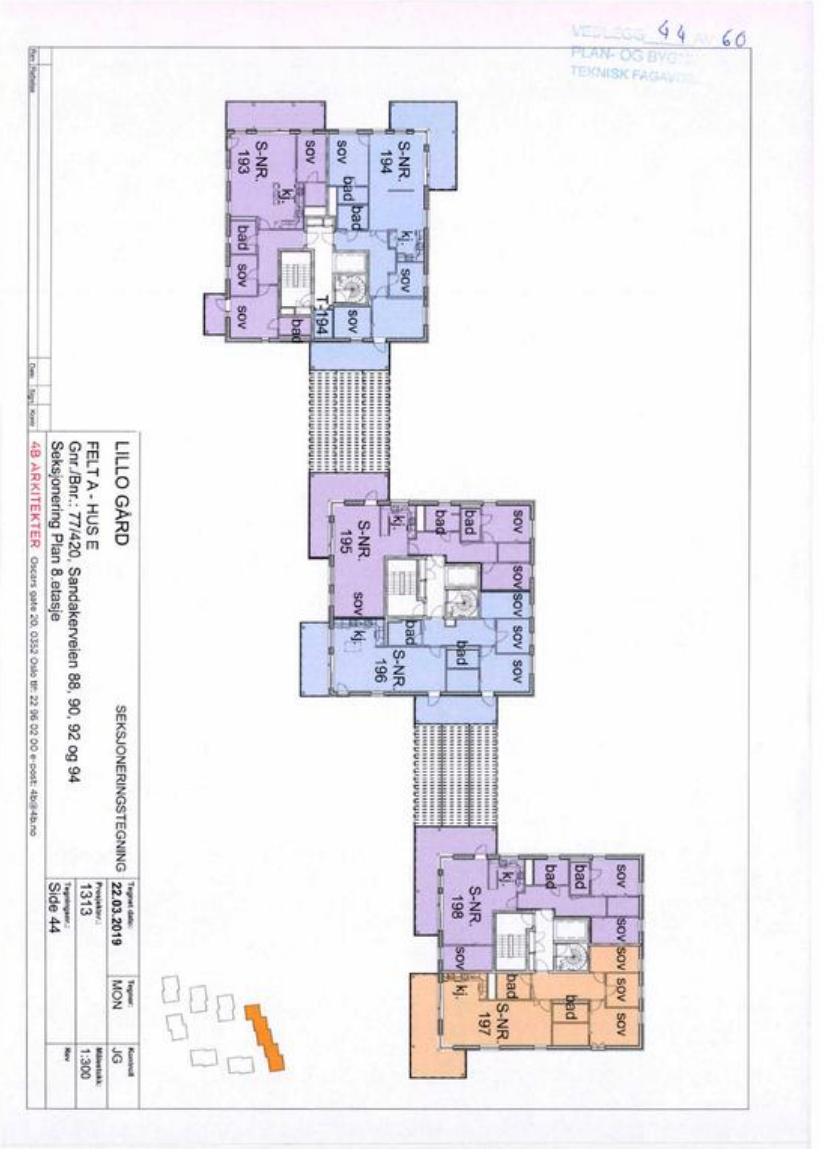
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 56 av 74



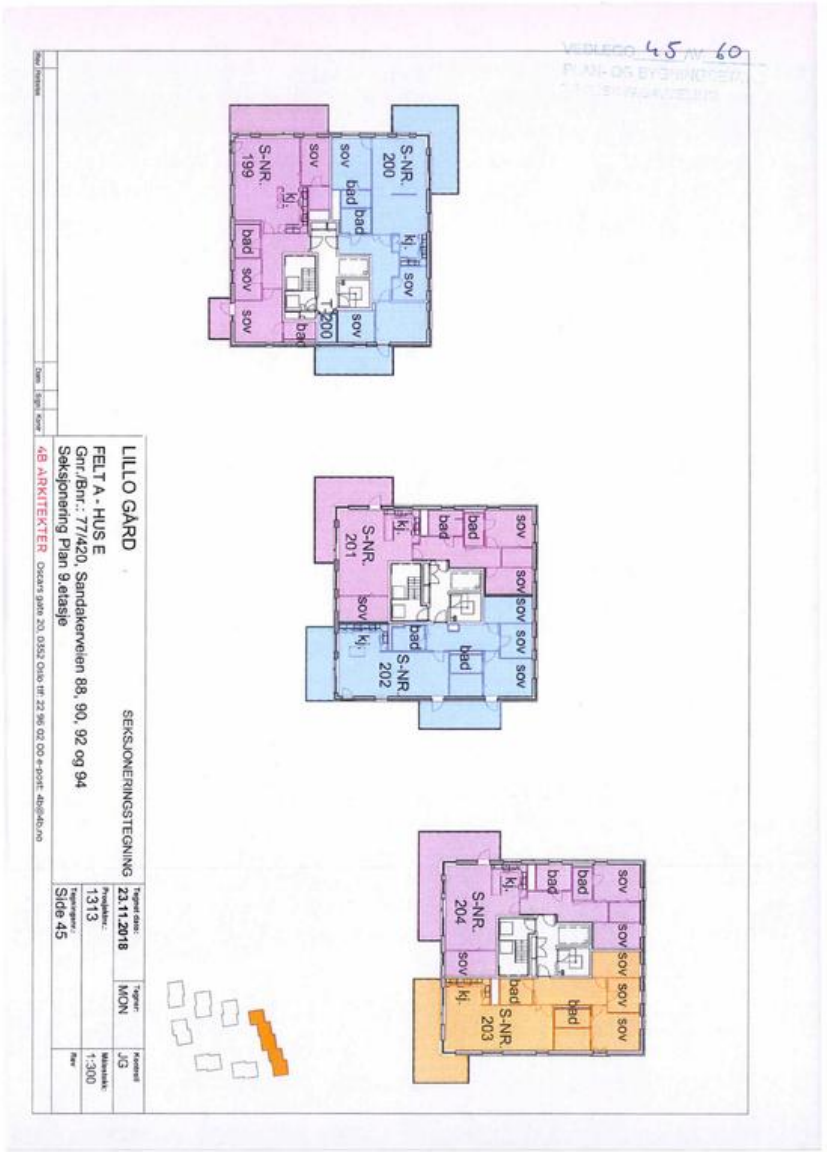
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 57 av 74



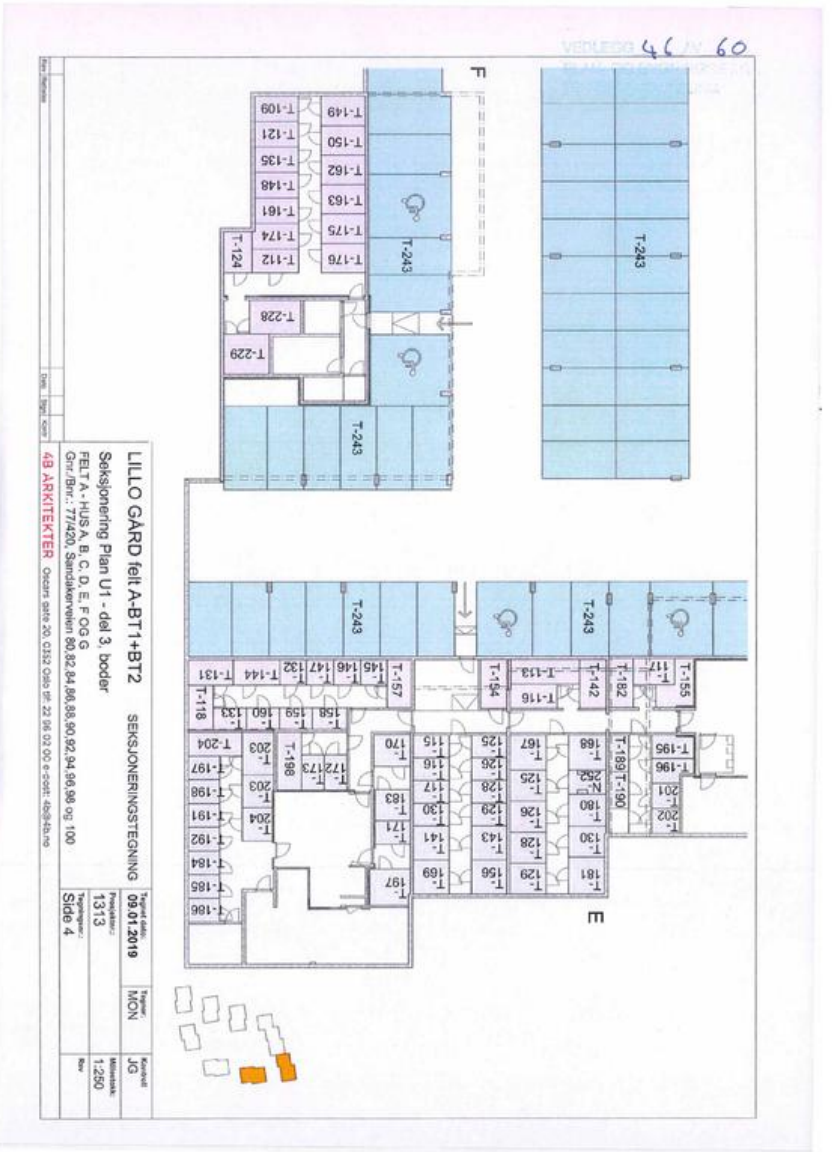
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 58 av 74



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 59 av 74

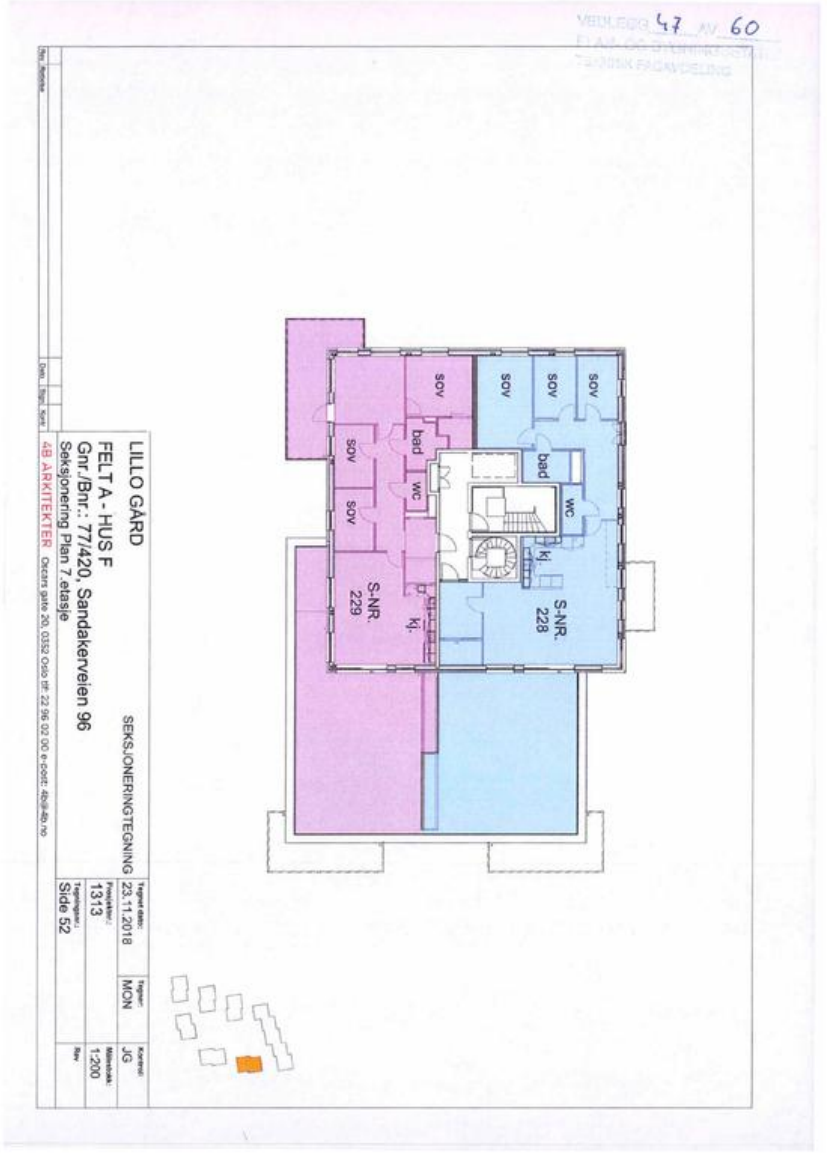


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 60 av 74



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 61 av 74

47 av 60



LILLO GÅRD
SEKSJONERINGTEGNING

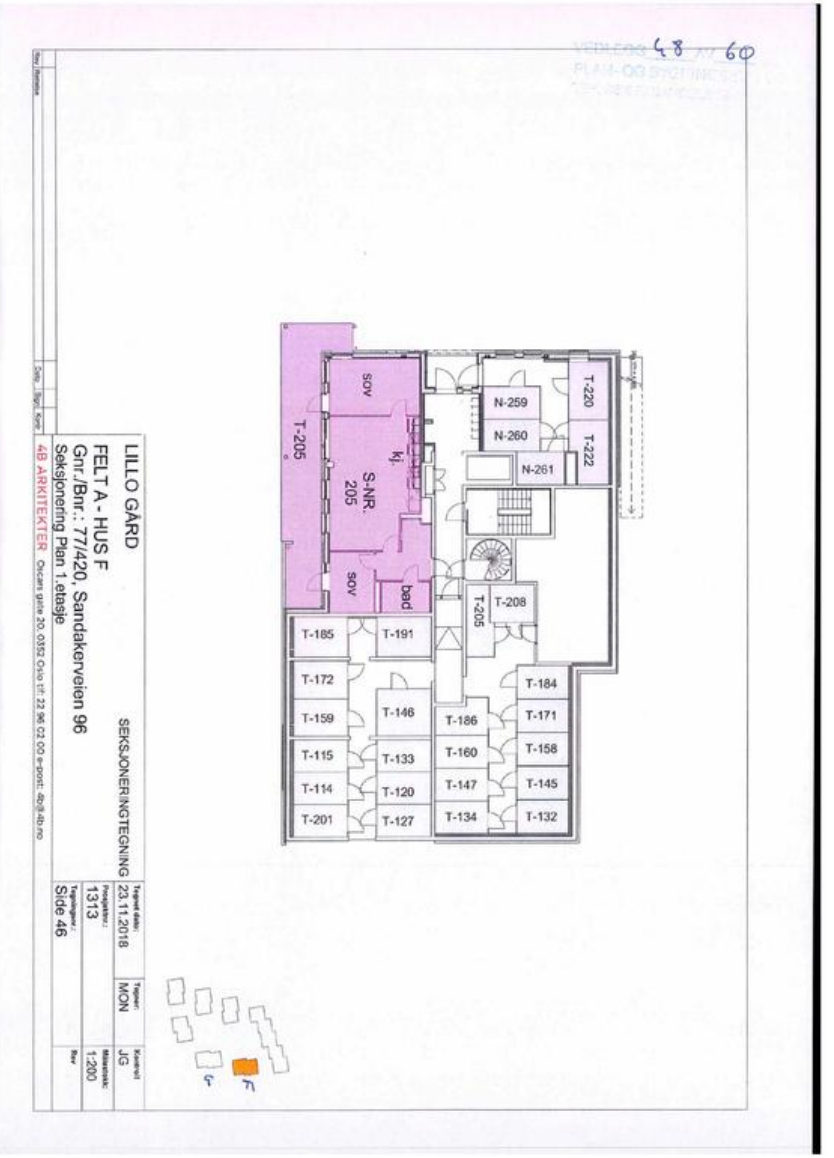
FELT A - HUS F
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 96
Seksjonering Plan 7.etasje

4B ARKITEKTER Olafs gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato:	23.11.2018
Tegner:	MON
Kontrollert:	JG
Prosjektnr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 52
Rev:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 62 av 74

48 av 60



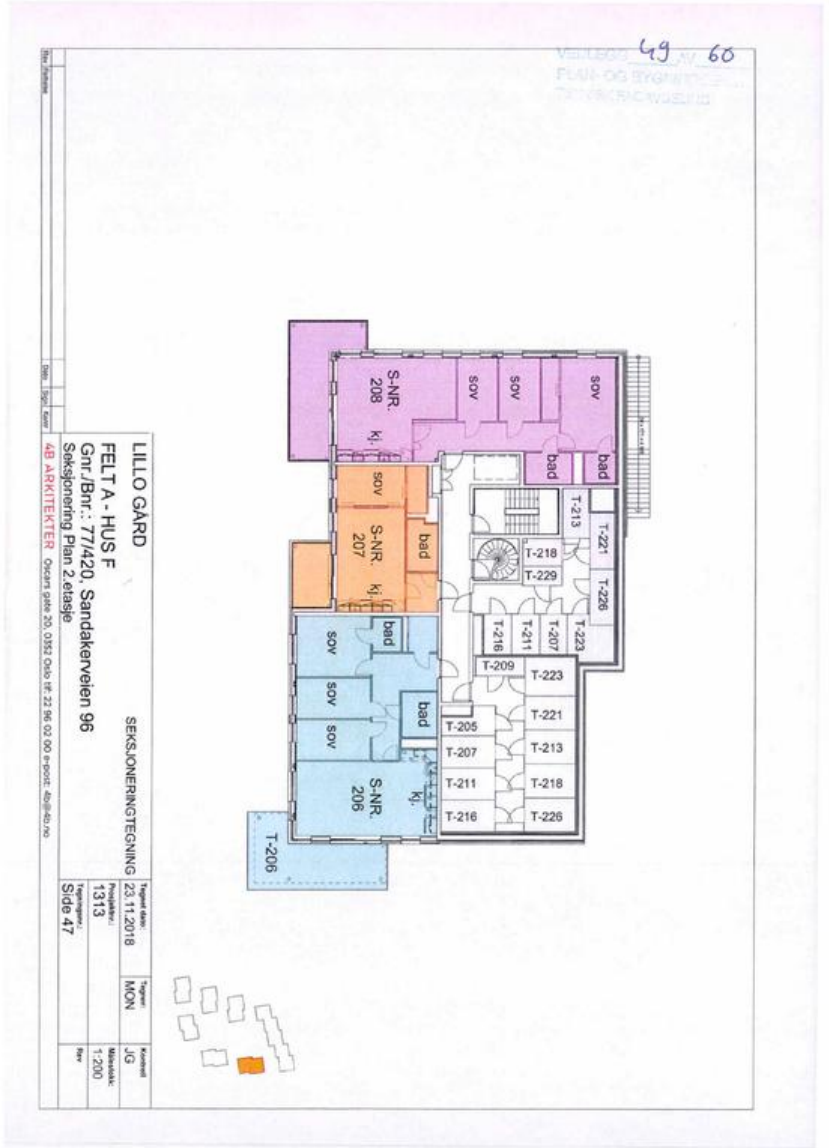
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGTEGNING

FELT A - HUS F
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 96
Seksjonering Plan 1.etasje

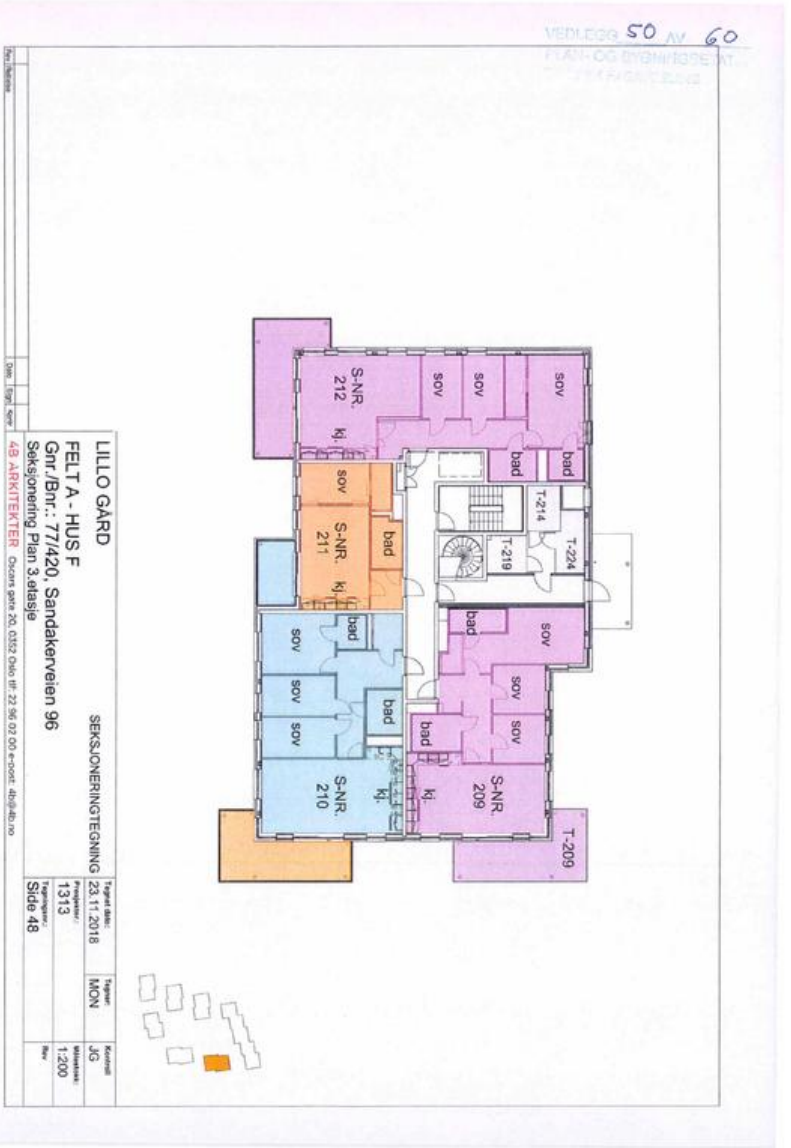
4B ARKITEKTER Olafs gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato:	23.11.2018
Tegner:	MON
Kontrollert:	JG
Prosjektnr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 46
Rev:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 63 av 74

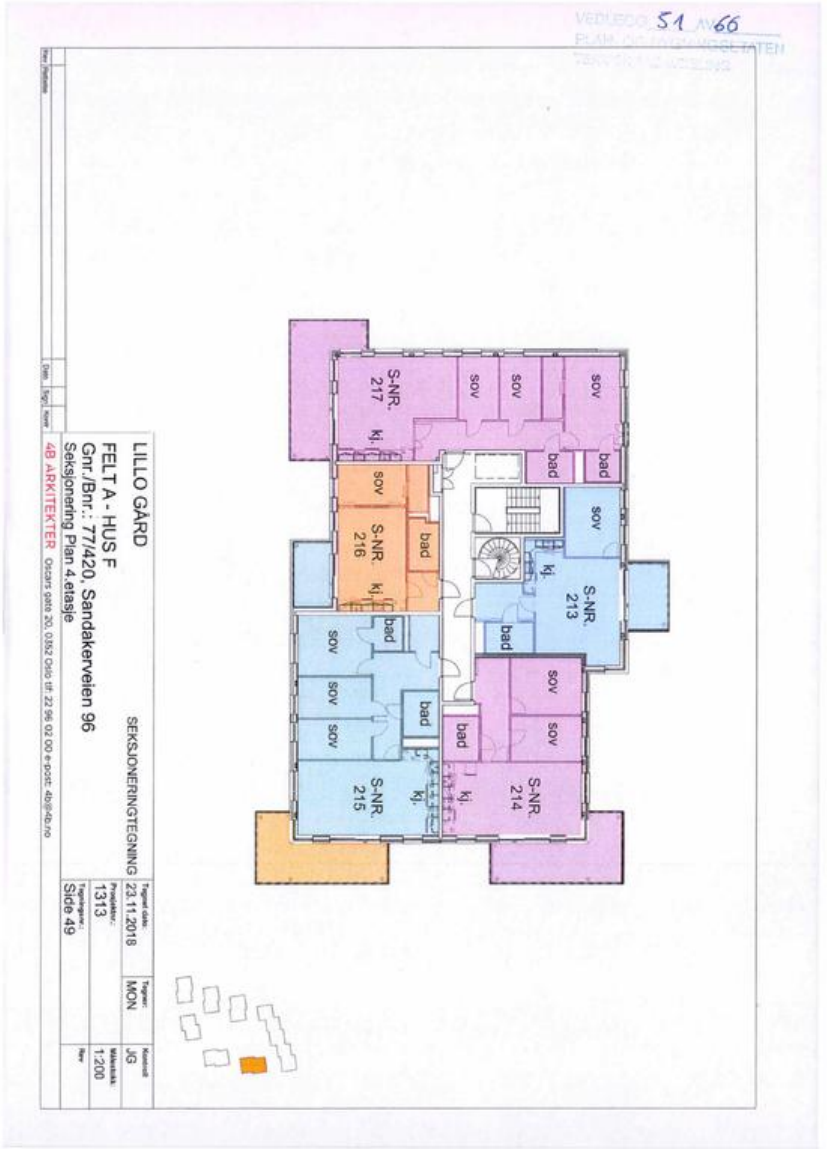


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 64 av 74



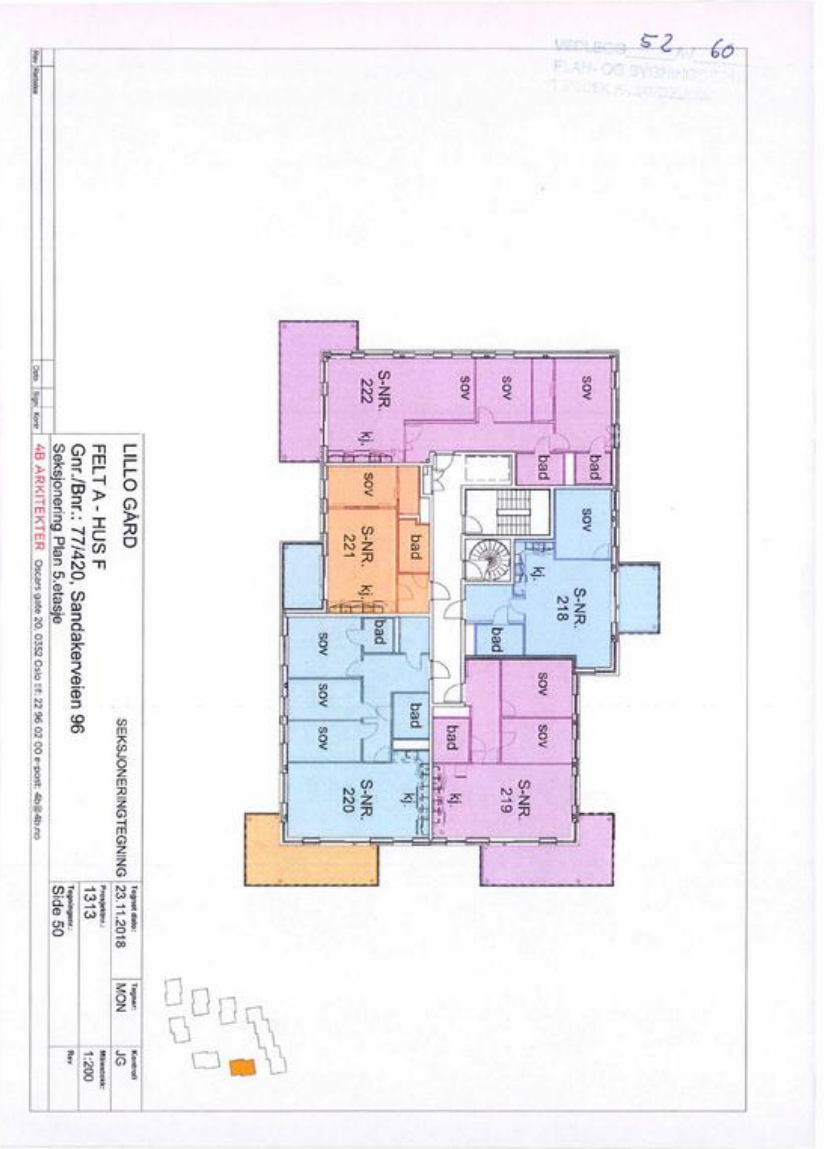
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 65 av 74

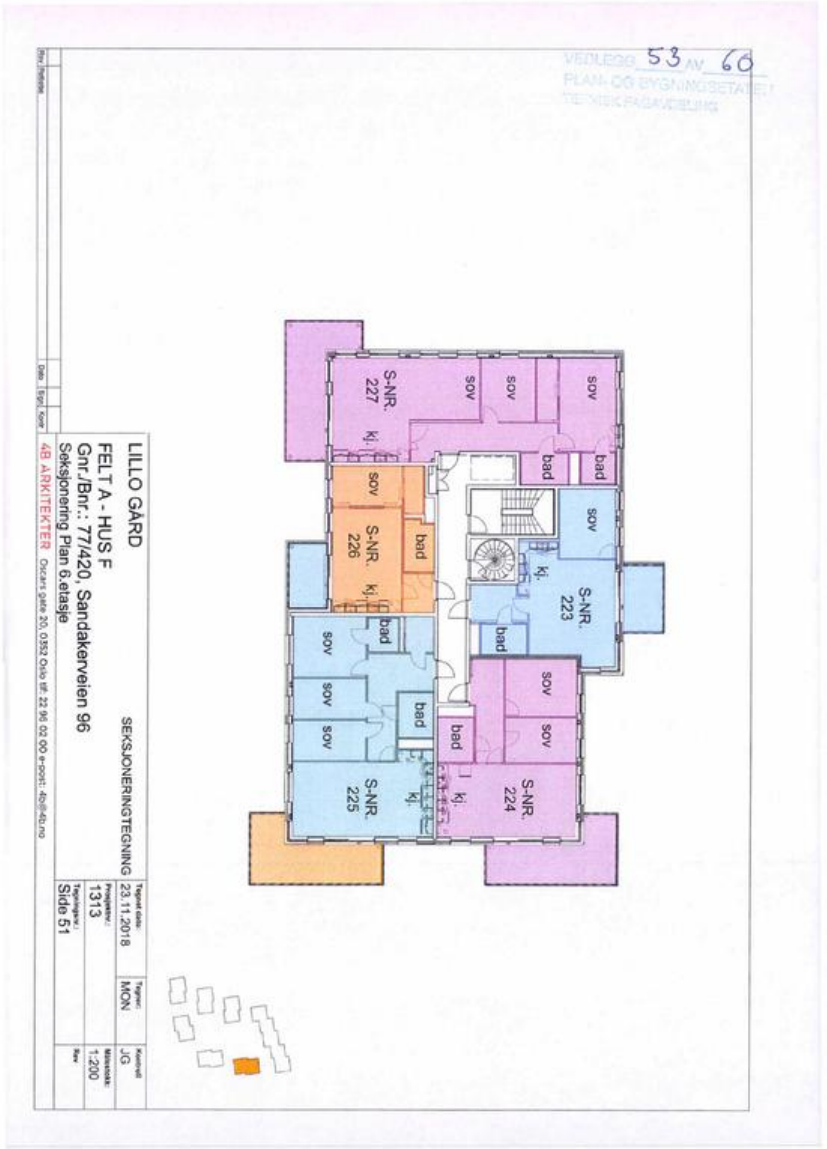
51 66

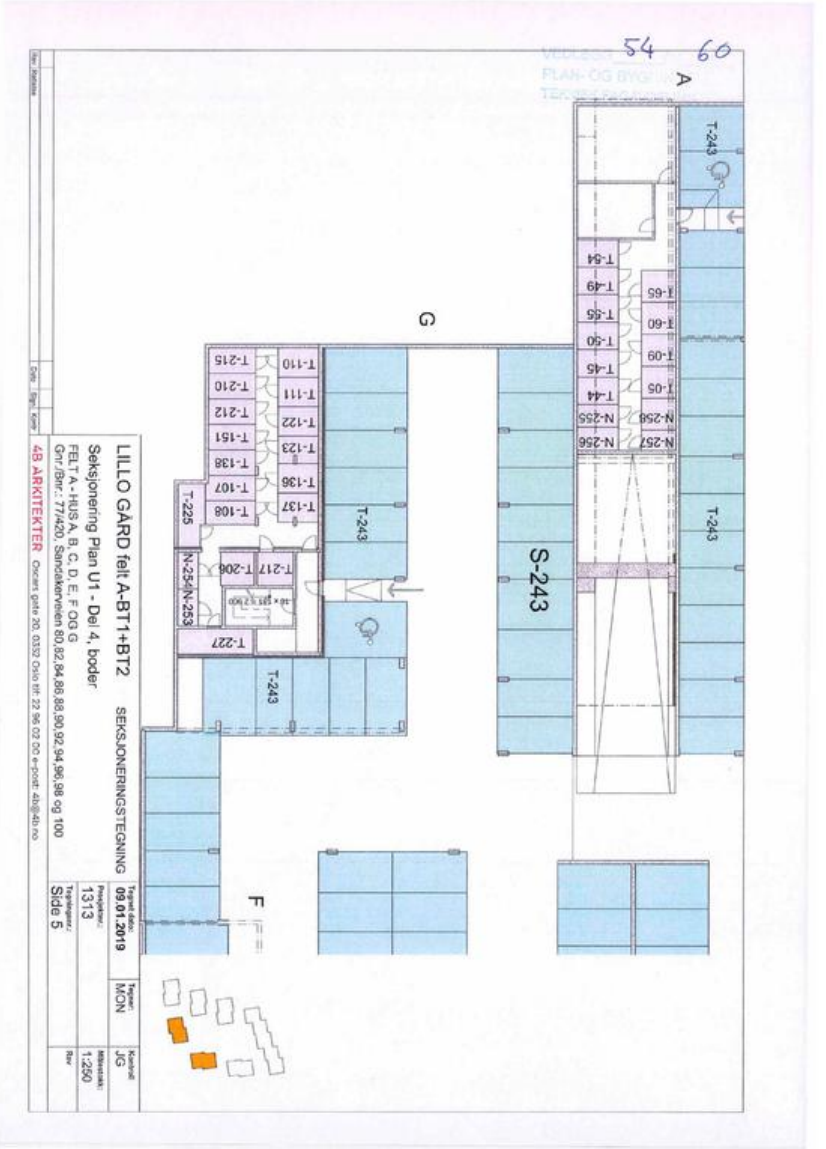


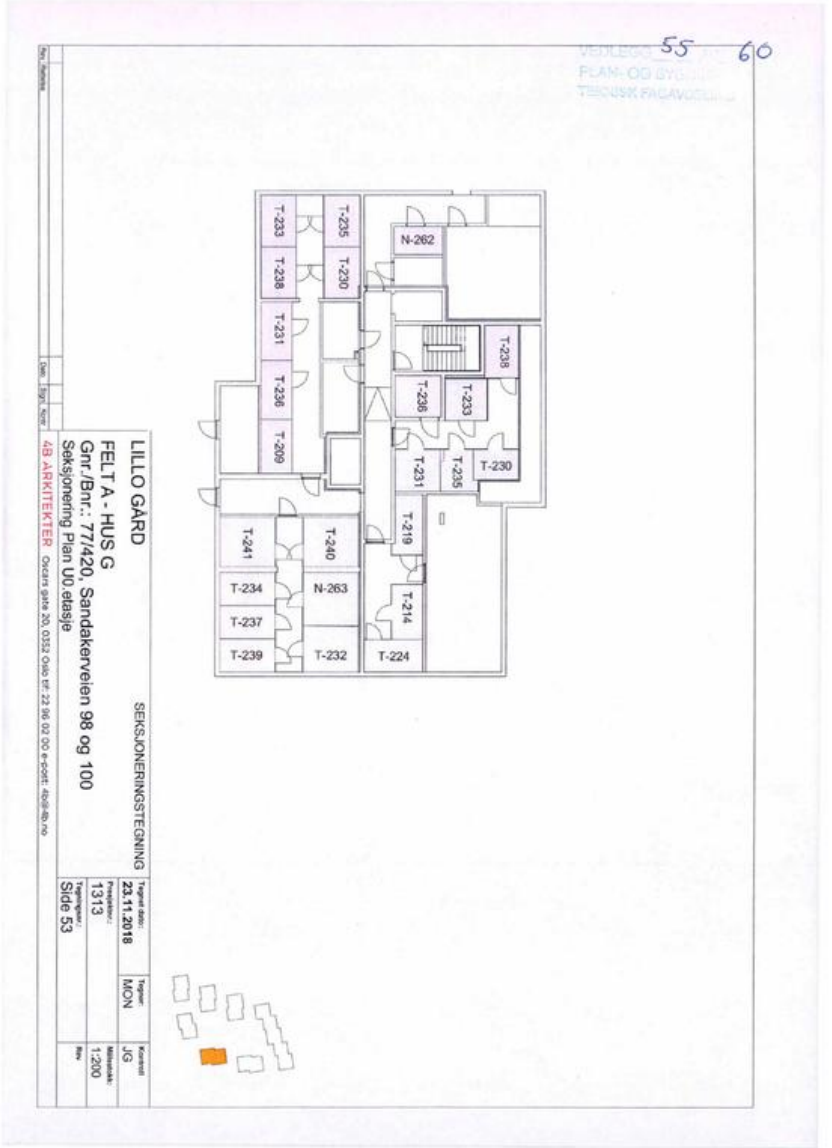
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53
Side 66 av 74

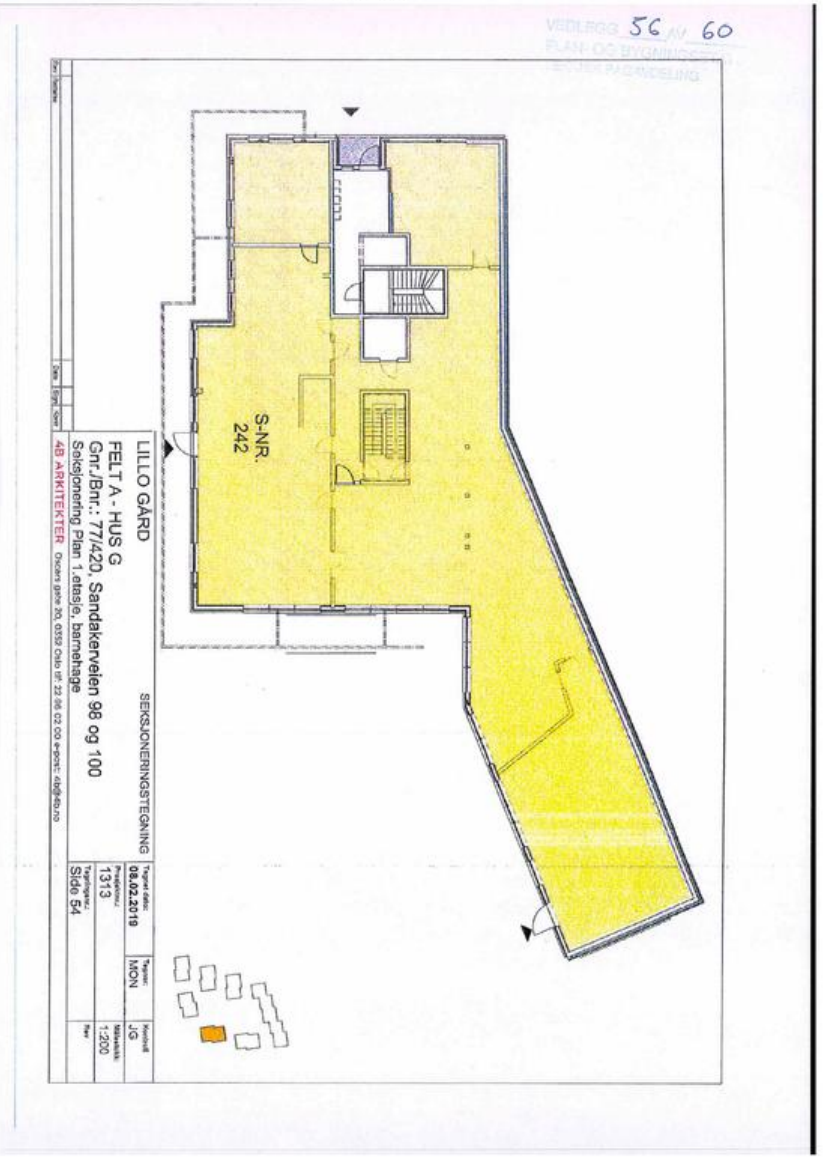
52 60



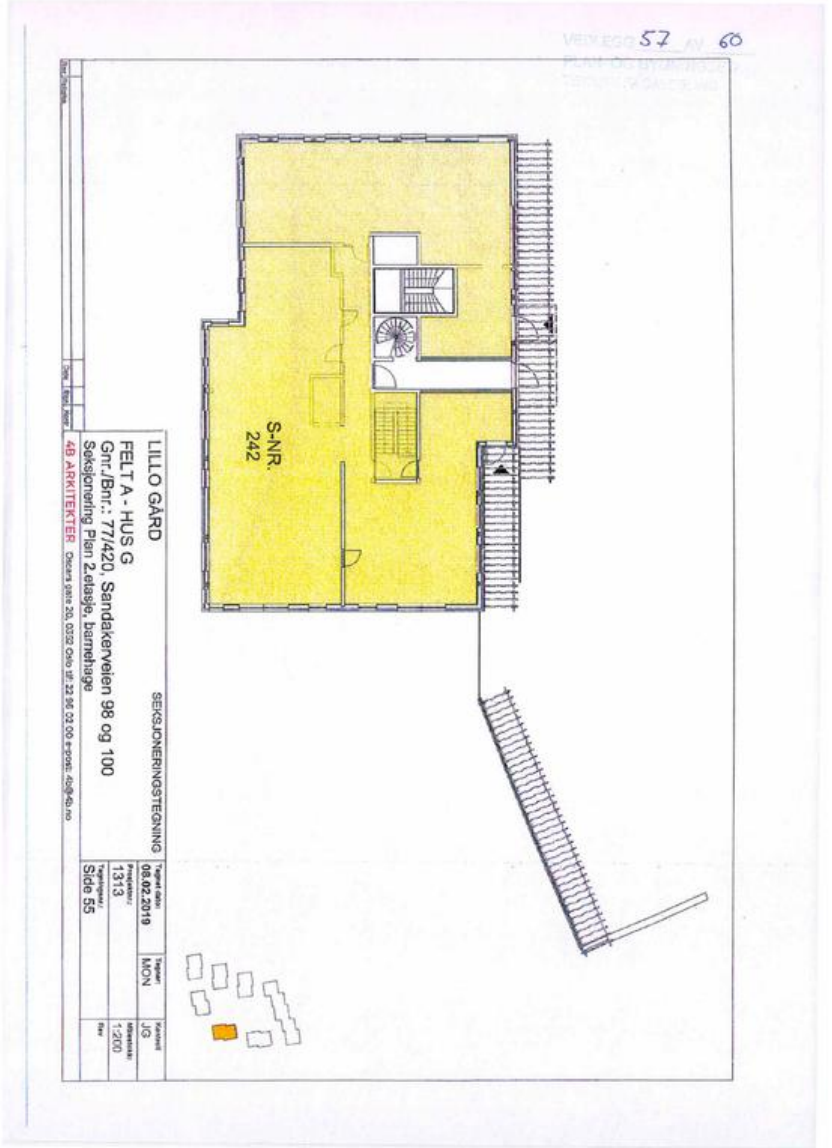

53 av 60
LILLO GÅRD
FELT A - HUS F
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 96
Seksjonering Plan 6.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 51
Målestokk: 1:200
Rev
S-NR. 227
S-NR. 226
S-NR. 225
S-NR. 223
S-NR. 224
sov
bad
kj.


54 av 60
LILLO GÅRD felt A-BT1+BT2
Seksjonering Plan U1 - Del 4, boder
FELT A - HUS A, B, C, D, E, F OG G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 80,82,84,86,88,90,92,94,96,98 og 100
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 09.01.2019
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 5
Målestokk: 1:250
Rev
S-243
T-243
T-225
N-253
N-254
T-227
T-206
T-217
T-108
T-107
T-138
T-151
T-212
T-210
T-215
T-110
T-111
T-122
T-123
T-136
T-137
T-64
T-49
T-55
T-50
T-45
T-44
T-05
T-09
T-60
T-65
N-255
N-256
N-257
A
F
G

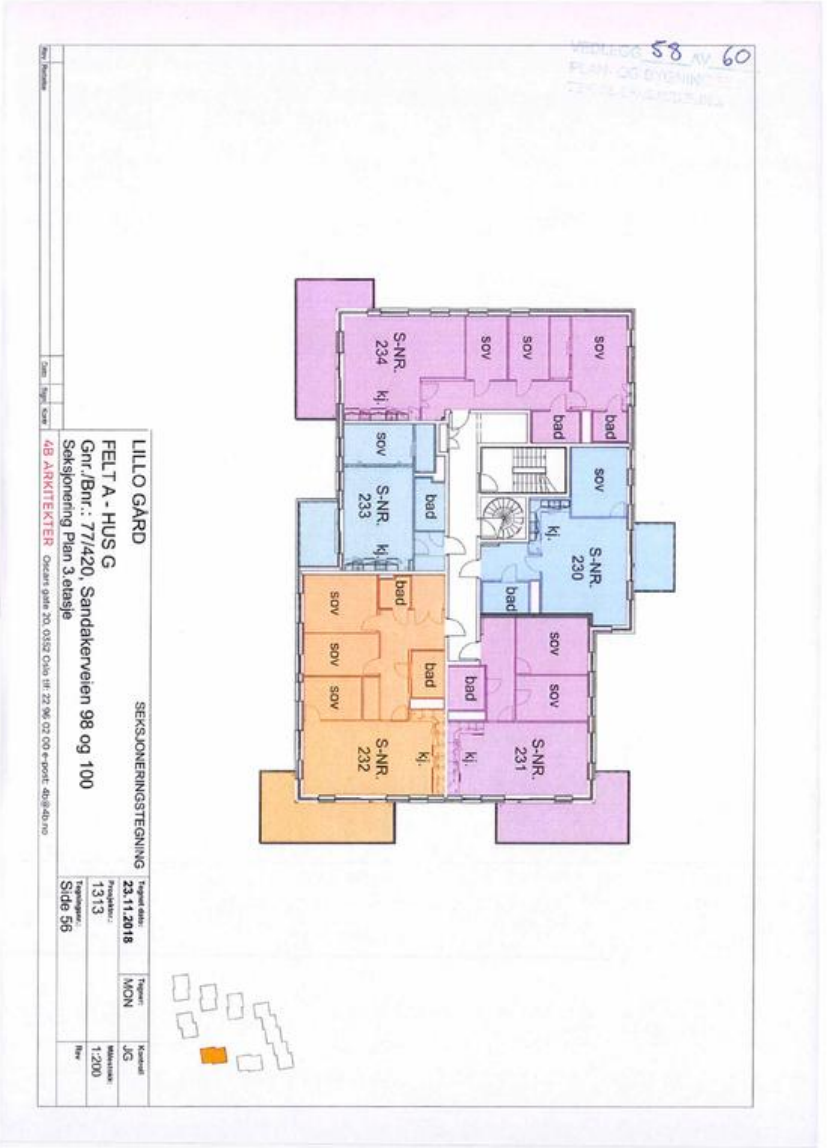

55 60
T-233
T-235
N-262
T-238
T-230
T-231
T-236
T-209
T-233
T-238
T-231
T-236
T-235
T-230
T-238
T-233
T-236
T-231
T-235
T-230
T-219
T-214
T-224
T-241
T-234
T-237
T-239
T-240
N-263
T-232
LILLO GÅRD
FELT A - HUS G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 98 og 100
Seksjonering Plan U0.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0353 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 53
Rev.


56 60
S-NR.
242
LILLO GÅRD
FELT A - HUS G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 98 og 100
Seksjonering Plan 1.etasje, barnehage
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0353 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 08.02.2019
Tegnet: MON
Kontrollert: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 54
Rev.

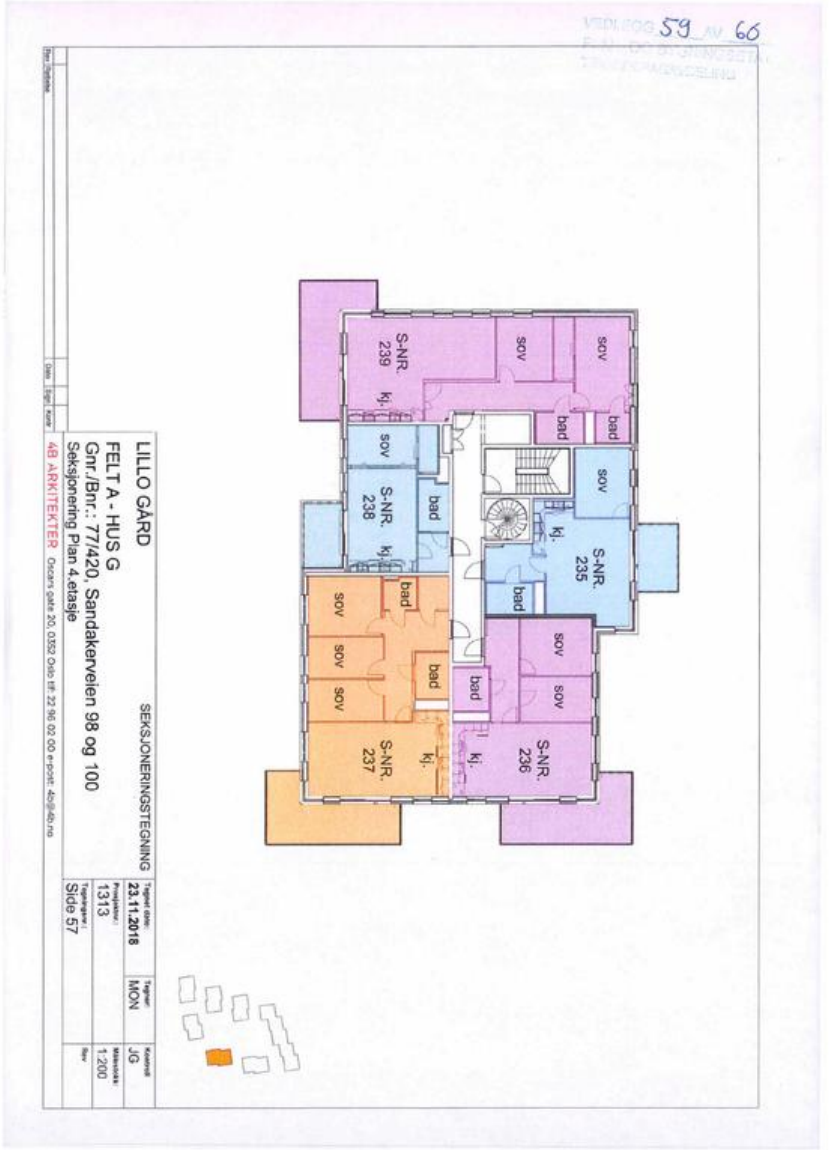
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/422817/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 11:53



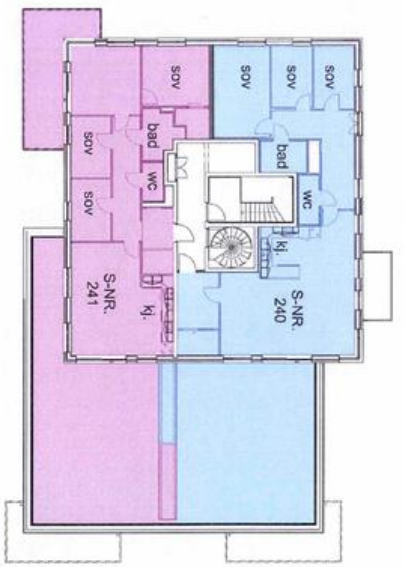
VEDLEGG 59 AV 66



LILLO GÅRD
FELT A - HUS G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 98 og 100
Seksjonering Plan 4.etasje
4B ARKITEKTER Olcars gate 20, 0552 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 57
Rev.

VEDLEGG 60 AV 60



LILLO GÅRD
FELT A - HUS G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 98 og 100
Seksjonering Plan 5.etasje
4B ARKITEKTER Olcars gate 20, 0552 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

SEKSJONERINGSTEGNING
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 58
Rev.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00091213	27.10.2025	20-0358/24

Ident
2023/217528/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 61371279O
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
010280	PRABHU ROBINDRA PRABHAKAR	H0201	SANDAKERVEIEN 82, 0484 OSLO
110470	OLSEN STIG ARNE	H0702	SANDAKERVEIEN 88, 0484 OSLO
200776	ÅKERØY MERETE KATRIN	H0702	SANDAKERVEIEN 88, 0484 OSLO
050880	PRABHU CAROLIN SIMONE	H0201	SANDAKERVEIEN 82, 0484 OSLO
958935420	OSLO KOMMUNE		RÅDHUSET, 0037 OSLO
923217827	LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEI		c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	420

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 217528 Tinglyst: 28.02.2023
STATENS KARTVERK

22.02.2023 11:37

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

22/2-23

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ludwig Bjørn 48192909

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Lillo Gård KS	912 366 944	923 217 827	22 86 82 74

Adresse	Postnummer	Poststed
c/o OBOS v/Petter Johansen, Pb 6666 St. Olavs Plass	0129	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	77	420	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
24	050880[redacted]	Caroline Simone Prabhu	1/2
24	010280[redacted]	Robindra Prabhakar Prabhu	1/2
188	110470[redacted]	Stig Arne Olsen	4/5
188	200776[redacted]	Merete Katrin Åkerøy	1/5
242	958 935 420	Oslo kommune	1/1
Fellesareal	923 217 827	Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
24	B	92	B
188	B	107	B
242	N	826	BG
		Nevner = 20 401	

Dato	Innsenderens underskrift
9.6.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Arealet (bod) i seksjon 24 (bytte) overføres til fellesareal.
Fellesareal (bod) overføres til seksjon 24 (bytte) som tilleggsdel bygning.
Fellesareal bestående av tre tekniske rom og utvendig lekeareal overføres til seksjon 242 som hhv. tilleggsareal bygning og grunn.
Fellesareal (bod) overføres til seksjon 188 som tilleggsdel bygning.
Sameiebrøken endres ikke. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
9.6.2022	Petter Johansen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fellesareal, 24, 188 og 242	SANDVIKA, 9.6.2022	Petter Johansen	PETTER JOHANSEN IHT. FULLMAKT
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
9.6.2022	Petter Johansen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	SE PUNKT 11 FOR SIGNATUR	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	77	420		24, 188, 242

Dato	Underskrift	Stempel
12.10.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
9.6.2022	

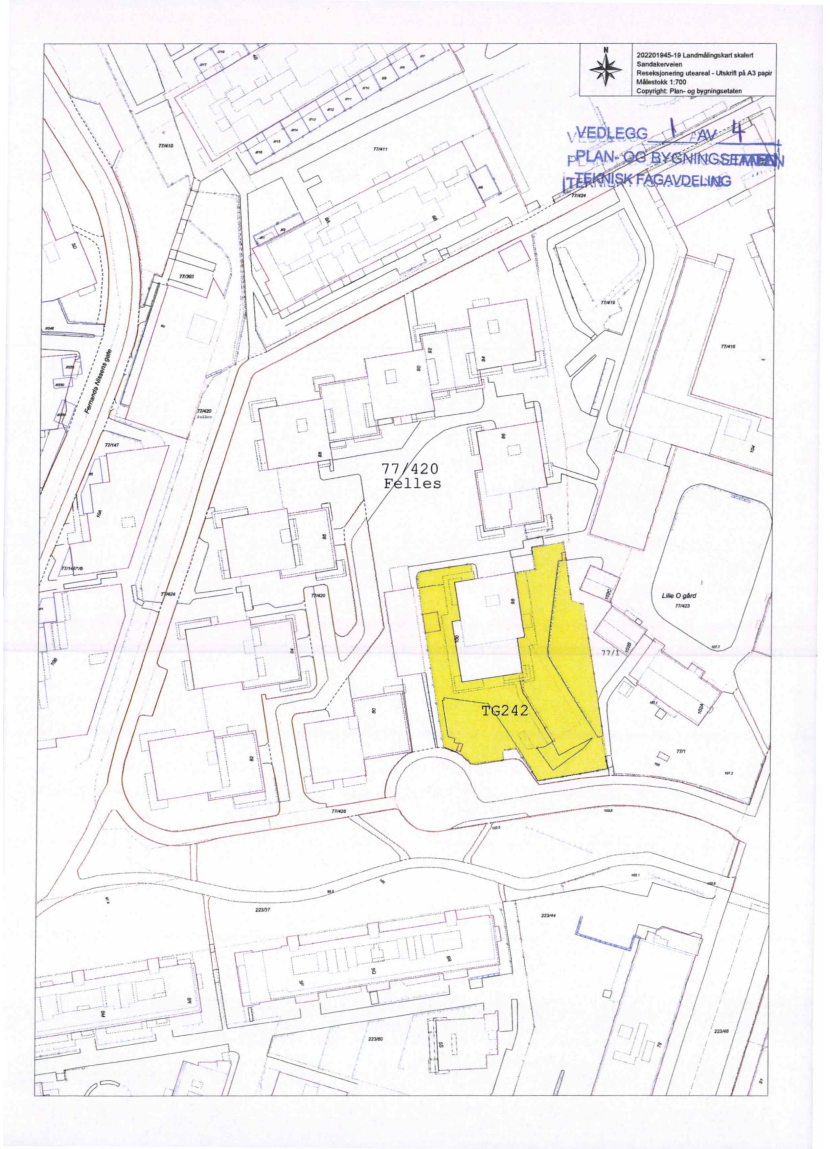
* Påført etter avtale med søker 15.08.22. - LOLY

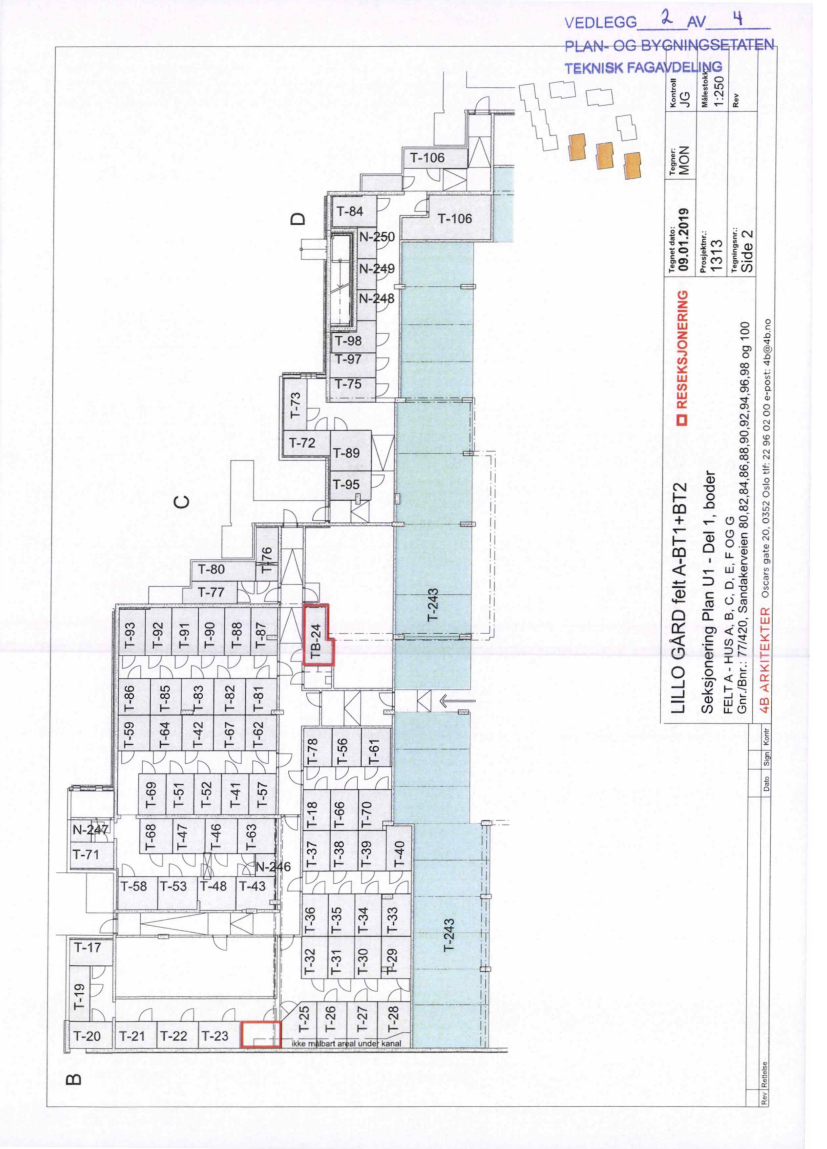
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

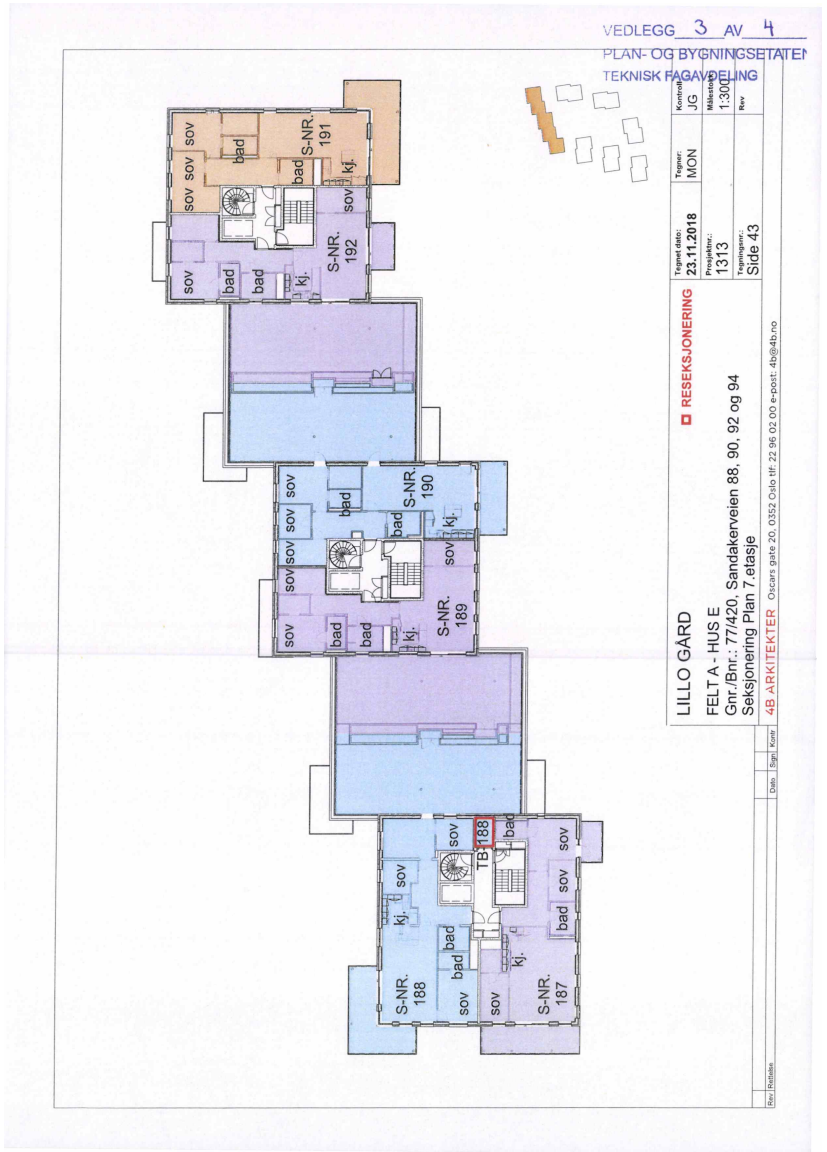
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

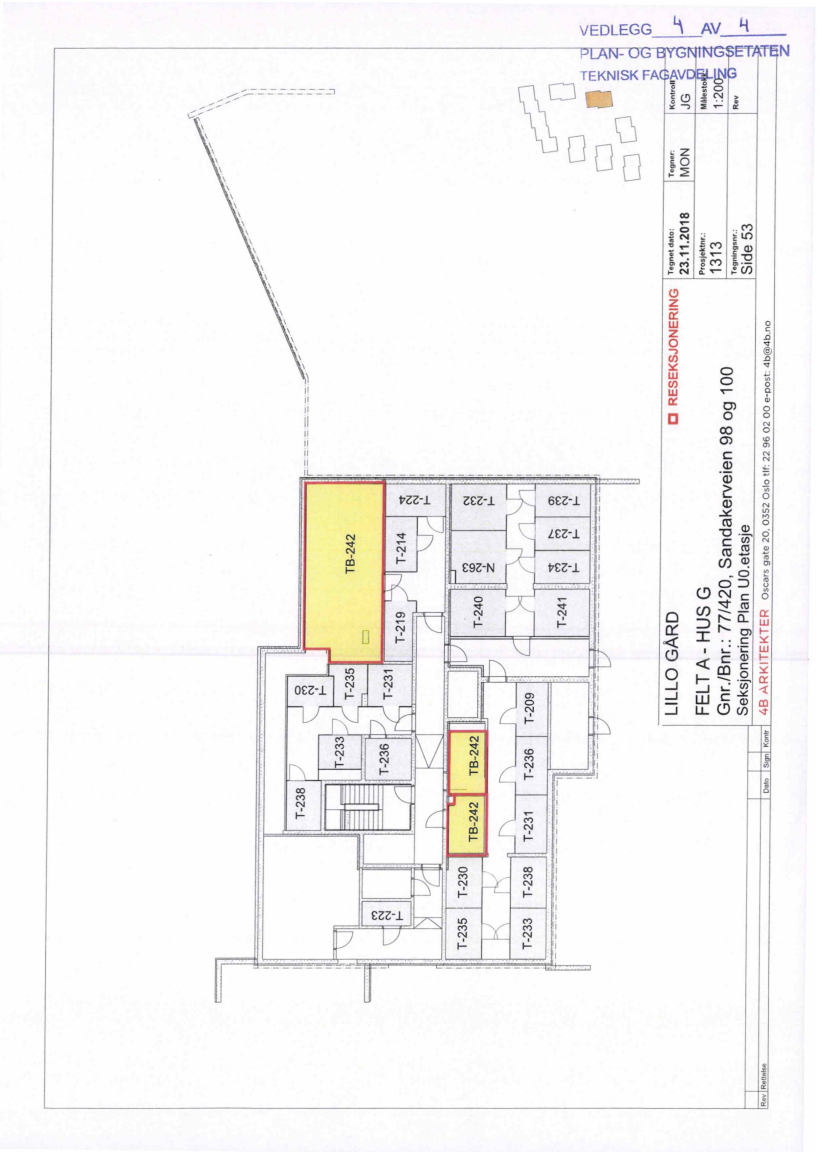
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
9.6.2022	


202201945-19 Landmålingskart skalert
Sandakerveien
Reseksjonering uteareal - Utskrift på A3 papir
Målestokk 1:700
Copyright Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
77/420
Felles
TG242
Lille O gård


VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LILLO GÅRD felt A-BT1+BT2
RESEKSJONERING
Seksjonering Plan U1 - Del 1, boder
FELT A - HUS A, B, C, D, E, F OG G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 80,82,84,86,88,90,92,94,96,98 og 100
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato 09.01.2019
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 2
Kontroll JG
Tegnet: MON
Målestokk 1:250
Rev
Dato Sign Kontr
Rev Rettelse
ikke målbart areal under kanal


VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
RESEKSJONERING
LILLO GÅRD
FELT A - HUS E
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 88, 90, 92 og 94
Seksjonering Plan 7.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
S-NR. 191
S-NR. 192
S-NR. 190
S-NR. 189
S-NR. 188
S-NR. 187
TB-188
sov
bad
kj.


VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
RESEKSJONERING
LILLO GÅRD
FELT A - HUS G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 98 og 100
Seksjonering Plan U0.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
TB-242
T-224
T-214
T-219
T-235
T-231
T-230
T-233
T-236
T-238
T-223
T-232
T-239
T-237
T-234
N-263
T-240
T-241
T-209

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00091212	27.10.2025	20-0358/24

Ident
2019/422817/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0358/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 88 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 420, snr 108 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no