NORDVIK

Sandakerveien 88

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 88

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
119	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 3-roms endeleilighet på Lillo Gård. Nybygg fra 2020.
Stor balkong på hele 16m². Vannbåren gulvvarme. Heis

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**208 630,-**
Totalpris	**8 498 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 095,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sandakerveien 88!
Lys og innbydende 3-roms endeleilighet fra 2020, beliggende i attraktive Lillo Gård i Nydalen. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til alt området har å by på, samtidig som den ligger tilbaketrukket og rolig.

Boligen ligger i en høy 1. etg. og har en svært god planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Åpen stue/kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stilrent Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer samt god skap- og benkeplass.

Stor, nordvestvendt balkong på hele 16m² med flott utsyn. Pent flislagt bad med delikat innredning og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i alle rom. Medfølgende kjellerbod på ca. 5m². Heis i bygget.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0064/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 88, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 420, snr 112 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
3I Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 498 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 511 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, garderobe og to soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 16 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen ble målt til sammen ca. 72,23m², avrundes til 72m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i felles u-etasje er på 5m², Takstmann har ikke målt boden, begrenset tilgang på befaringsdagen.

Innhold
Leilighet beliggende i høy 1. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang, eller heis.

Inneholder: Entré/gang, to soverom, bad, mellomgang med 2 stk. skyvedørsgarderobe, samt stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 16m2. Det medfølger en bod i kjeller på ca. 5m2.

Standard
Velkommen til Sandakerveien 88!
Her presenteres en lys og innbydende 3-roms endeleilighet fra 2020, beliggende i et av Nydalens mest attraktive og etterspurte boligområder - Lillo Gård. Med en meget sentral beliggenhet har du gangavstand til alt området har å by på, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket og behagelig.

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje, og har en svært god

og gjennomtenkt planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Moderne materialvalg skaper et stilrent og tidsriktig uttrykk. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en naturlig soneinndeling, med god plass til både sofagruppe og en stor spisebordsgruppe - perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er levert av Sigdal, og fremstår stilren med integrerte hvitevarer samt rikelig med skap- og benkeplass.

Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong på hele 16 kvm, vendt mot nordvest og med flott utsyn - et herlig uterom som forlenger stuen store deler av året.

Badet er pent flislagt og innredet med delikate løsninger, samt opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme i alle rom og moderne énstavs eikeparkett som gir et eksklusivt og helhetlig preg.

Videre disponerer boligen en romslig kjellerbod på ca. 5 kvm, og bygget har heisadkomst til alle plan.

Dette er en gjennomført og lettstelt bolig med høy bokomfort, perfekt for deg som ønsker en moderne leilighet i et urbant og attraktivt område.

Parkering
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Styret opplyser at parkeringsplasser både selger og leies ut intern mellom beboere i sameiet med jevne mellomrom. Det er kun eiere av leiligheter i sameiet som kan kjøpe/leie parkeringsplass.

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

Bygningssakkyndig
Jung Bui

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak: - Malte plater/etasje skille.
Vegger: - Malte plater, fliser på bad.
Gulv. - Parkett, fliser på baderom.

VÅTROM
Bad/wc fra 2020 innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap, vegghengt wc, nedsenk dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.

Tak: Malte plater med spotter.
Vegger: Fliser.
Gulv: Støpt gulv med vannbåren gulvvarme, samt flisbelagt.

Nedsenk dusjhjørne på ca. 10mm. Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 36mm.

Membranen er fra 2020. Det ble ikke boret hull på veggen mot badet, da dusjhjørne er plassert mot nabos vegger. Ingen tegn til avvik på befaringsdagen.

KJØKKEN
Kjøkken av merke Sigdal, er innredet med:
- Glatte fronter, nedsenk dobbel vask med ett greps blandebatteri, frys/kjøleskap, waterguard under vasken, laminert benkeplate, kokeplater, komfyr, komfyrvakt, oppvaskmaskin og avtrekksvifte.

Tak: Malt etasjeskille.
Vegger: Malte plater.
Gulv: Parkett.

ANDRE ROM
Stue:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.

Soverom 1 og 2:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.
Gang/entré/mellomgang:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.

BALKONG
Boligen disponerer en balkong som er ca. 16m2. Oppført i betongdekke, dekket med treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk av metall og glass, med høyde på ca. 1040mm.

VINDUER OG YTTERDØRER
Vinduer og skyvedør er av trerammer med 2 lagsglass fra 2019. Ytterdør med brannspesifisert B30 og lydspesifisert dB44.

VVS
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Varmtvannsbereder: Boligen har tilknyttet felles varmeanlegg.

VENTILASJON
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020.
Det var sist inspisert i 2020.
Det var rengjort i 2020.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap med automatsikringer og med kursfortegnelse. Den er montert på veggen ved entré/gang.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 1 Overflate vegger og himling
Risikoen knyttet til disse forholdene er hovedsakelig økt fuktbelastning, redusert ventilasjon og fare for lekkasjer. Dette kan over tid føre til hygieniske utfordringer, dårlig inneklima samt risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende materialer og konstruksjoner. I tillegg kan enkelte forhold medføre redusert brukskomfort og potensiell personskade

Konsekvensene ved manglende utbedring kan være videre forverring av skader, økt risiko for mugg- og soppvekst, forkortet levetid på bygningsdeler og økte kostnader ved senere reparasjoner.

Tiltak som anbefales er utskifting av silikonfuger med nye, muggbestandige fuger, merknader på dørblad har ikke behov for strakstiltak, men ved behov kan dørblad byttes ut. Rengjøring og kontroll av takventil, utskifting av toalettsete samt korrekt innfesting og kontroll av avløpsrør til vask. Etter utførte tiltak bør funksjon og tetthet kontrolleres.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 gir iht. manglende dokumentasjon Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

2.1 Kjøkken.
Merknaden har ikke behov for strakstiltak, kun kosmetisk.

3.1 Andre rom
Merknaden har ikke behov for strakstiltak, kun kosmetisk.

6.1
WC og innvendige vann- og avløpsrør
Risiko og konsekvenser:Når vannanlegget kun er visuelt undersøkt, foreligger det risiko for skjulte feil eller lekkasjer som ikke er avdekket, og som kan medføre fuktskader over tid.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse, materialvalg og samsvar med gjeldende krav, noe som øker risiko for feil, skader og fremtidige utbedringskostnader. Kontakt styre for nærmere informasjon.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jung Bui v/JB Takst & Boligutvikling AS.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgave

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

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).

Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming: Vannbåren gulvarme.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra Elverket på eiendommen.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 095,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene utgjør kr. 3 095,- pr. mnd. og inkluderer: Tv/bredbånd fra Telia, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

- TV: 355,00,-
- Felleskost brøk: 2 592,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strøm etter forbruk, tv/bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Forsikring: Eiendommen er p.t. forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7107782. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kabel-tv / internett: Boligen er tilknytte Telia som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 121 248,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 484 991,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknytte Telia som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet består av 241 seksjoner.

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

Sameiet er et kombinert sameie som besta°r av 241 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (barnehage), 1 næringsseksjon (parkering) og 20 næringsseksjoner (boder) i eiendommen gnr.
77, bnr 420 i Oslo kommune. den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 72/20401.

Styret opplyser følgende:
Vedr. varmtvann/fyring: Nytt fra i år er at forbruk av varmtvann, el til billader og varme (vannbåren) avregnes månedlig. Forbruk for januar vil bli belastet på April faktura, februar på mai faktura osv. Techem tar sikte på å redusere
etterslepet fremover. Tidligere ble dette avregnet årlig og man ble belastet akonto beløp basert på fjorårets forbruk.

Vedr. felleskostnader: Felleskostnadene ble økt ved årsskifte fra 32- 36kr/kvm. Dette hovedsakelig på bakgrunn av økte vann og avløpsavgifter som skal øke med 65%(Og ble økt med 23.5% 2026) over en treårsperiode, men også med
bakgrunn i økt forsikringspremie og generell prisstigning. En økning vil trolig bli nødvendig neste år og mtp. tilsvarende økning i vann og avløpsavgifter.

Vedtak fra årsmøte 2025
- Årsmøtet ble gjennomført digitalt i perioden 26.-31. mars 2025, med 140 stemmeberettigede deltakere.
- Årsrapport og årsregnskap for 2024 ble godkjent. Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 195.759, som ble vedtatt overført til egenkapital.
- Styrehonorar for kommende periode ble fastsatt til kr 650.000.
- Det ble vedtatt et tilleggshonorar på kr 79.500 til styret for ekstraordinært arbeid knyttet til reklamasjonssak vedrørende varmtvann og VVC-anlegg. Beløpet skal kreves refundert av byggherre og belaster ikke sameiet.
- Forslag om bedre tilrettelegging for parkering av elsykler og lastesykler i garasjeanlegget fikk ikke tilstrekkelig flertall og ble ikke vedtatt.
- Forslag om endring av vedtektene knyttet til bruk av utelys ble også forkastet.
- Det ble foretatt valg av nytt styre

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 251,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde regnskapsåret 2024 et positivt årsresultat på kr. 195 759,-. Regnskapet og øvrige dokumenter for sameiet er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årsmøtedokumenter, protokoll, vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.
Dugnad må påregnes.

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.

Jf. husordensreglenes § 11.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7107782

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 616 kvm (Eiertomt)
Felles uteområder med sittegruppe, beplanting, asfalt, belegningsstein og sykkelparkering m.m.

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 Nordvik Bolig

visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen/Lillo gård. 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. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg.

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 tur- og 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 ligger Sats Nydalen og Storo, samt Evo og Crossfit Oslo 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. 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 bare ett steinkast unna 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.

Nydalen 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 holdeplass er Nydalen/Kristoffer Aamodts gate og ligger noen hundre meter fra boligen.

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker Sandakerveien 88-98 - felt A1, hus E, F og G, med barnehage i 1. etasje i hus G i A2. Ferdigattesten er 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.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht.

reguleringsplankart fra Oslo kommune datert 05.02.2026 med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-4892, vedtatt 11.05.2016, samt kommunedelplanene KDP-17 og KDP-4. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Interessenter ber kontakte megler for oversendelse av kommunedelplanene KDP-17 og KDP-4.

Pågående plansaker i nærområdet:
Saksnummer 202457321: Saken gjelder Fernanda Nissens gate 10 - Utarbeidelse av planforslag - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har på vegne av Bymiljøetaten sendt inn et forslag til regulering av et offentlig friområde mellom
Lillo gård og Akerselva. Hensikten er å fornye reguleringen for å kunne erverve den delen av området som forvaltes av Bymiljøetaten. Området er opparbeidet, det planlegges ingen nye tiltak. Plan- og bygningsetaten anbefaler planinitiativet.

Saksnummer 202209898: Saken gjelder kontorbygg - Nycoveien 1 og 1 B - Utarbeidelse av planforslag.

GE Healthcare AS ønsker å øke utnyttelsen på eiendommen og videreføre næringsvirksomheten sin. De foreslår påbygg oppå eksisterende bygg på 2-4 etasjer og nytt tilbygg i nord på 8. etasjer. Plan- og bygningsetaten anbefaler regulering av næringsformål og er positive til videreføring av virksomheten. Den økte utnyttelsen må ikke gi vesentlige konsekvenser for nærmiljøet. Forslagsstiller må undersøke hvordan planområdet kan bli bedre integrert i byen og bidra til god byutvikling.
Planforslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram.

Saksnummer 201816207: Vitaminveien - Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate.
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a.
kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksnummer 202205180: Saken gjelder Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag.
Bymiljøetaten ønsker å legge til rette for eget sykkelanlegg i Grefsenveien/ Sandakerveien mellom Åsengata og Disen,
inkludert Storokrysset. PBE støtter forslagstillers forslag om å dele planarbeidet i to reguleringsplaner. PBE støtter foreslått plangrep for strekningen Grefsenveien 48-Disen. PBE er imidlertid negativ til foreslått plangrep for strekningen Åsengata Grefsenveien 48.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 202508053: Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel.

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

301/77/420/112:
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 erververlse 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

05.02.2026 - Dokumentnr: 142968 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Elektronisk innsendt

09.04.2019 - Dokumentnr: 422817 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 112
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/20401

28.02.2023 - Dokumentnr: 217528 - Reseksjonering
Snr: 112
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/20401
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.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 09.03.26 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 900,-
Styling kr. 29 438,-
Visninger 2x - Fremtidige 3 990 per stk. kr. 7 980,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 544,-

Utlegg foto kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 188 387,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2026

Megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Sandakerveien 88

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	**3 min**
532 elever, 25 klasser	0.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**10 min**
614 elever, 34 klasser	0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**15 min**
413 elever, 20 klasser	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**14 min**
392 elever, 30 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
227 elever, 16 klasser	1.2 km
Nydalen videregående skole	**13 min**
960 elever	1.1 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	2.7 km

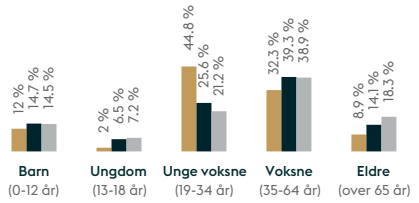
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	**4 min**
Linje 37, 51	0.3 km
Grefsenveien	**7 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Storo	**9 min**
Linje 4, 5	0.7 km
Grefsen stasjon	**14 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.3 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (1-5 år)	**3 min**
57 barn	0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	**5 min**
62 barn	0.4 km
Lillohøyden FUS barnehage (2-5...	**5 min**
68 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

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

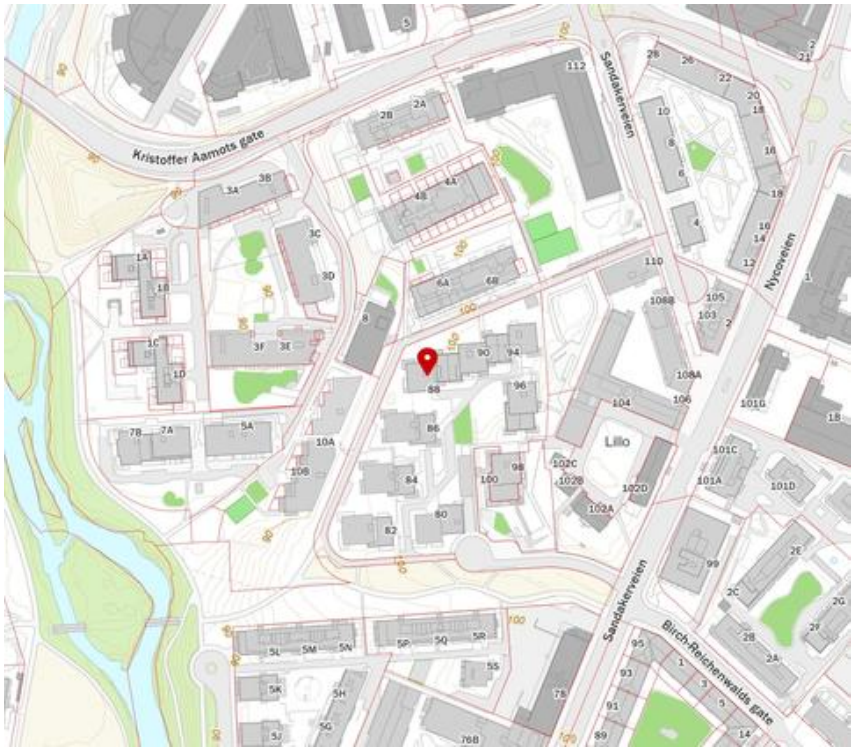
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Sandakerveien 88
0484 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 10/02/2026

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 420
Hjemmelshaver:	3L Invest AS
Seksjonsnummer:	112
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2020
Tomt:	12616 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	3L Invest AS
Befaringsdato:	04.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Felles tomt på ca. 12 616m².
Felles uteområder med sittegruppe, beplanting, asfalt, belegningsstein og sykkelparkering m.m.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg oppført i 2020 med 10 etasjer med u. etasje.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med teglstein.
Flatt takkonstruksjon med tetting av takpapp/membran.

Vinduer antatt fra byggeår med 2 lags isolerglass fra 2019.
Malte inngangsdør med brannklasse B30 og dB44.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har vært utleid, med normal bruksslitasje iht. alder og bruk

Ved nivåmåling av gulvene, utført med laserinstrument, ble det registrert høydeforskjeller på opptil ca. 7mm. internt i boligen. Dette anser takstmann som normalt iht. alder.

Boligen har videre flere avvik og merknader som er nærmere beskrevet i rapporten. For hvert avvik er det angitt forslag til nødvendige tiltak og utbedringer, basert på forholdene som ble observert på befaringsdagen.

Eventuelle kostnadsanslag som fremkommer i rapporten er gitt på et generelt og veiledende grunnlag, og er ment som en indikasjon på omfang og kompleksitet. Disse må ikke forveksles med bindende pristilbud, og det anbefales at det innhentes konkrete tilbud fra kvalifiserte fagpersoner før gjennomføring av tiltak.

ANNET:
Oppvarming:
- Vannbåren gulvarme.

Parkering:
- Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Megleropplysninger.
- Egenerklæringsskjema.
- Plantegninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malte plater/etasje skille.
Vegger:
- Malte plater, fliser på bad.
Gulv.
- Parkett, fliser på baderom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
- Ingen endringer siden bygget var nytt.

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 095,00,-
TV: 355,00
Felleskost brøk: 2 592,00
Internett: 148,00

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1	72m²	5m²		72m²
SUM BYGNING	72m²	5m²		72m²
SUM BRA	77m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

- Stue/kjøkken, soverom 1 og 2, gang/entre, bad og 2 stk. skyvedørs.garderobe

BRA-e:

- Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til sammen ca. 72,23m², avrundes til 72m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod i felles u-etasje er på 5m², Takstmann har ikke målt boden, begrenset tilgang på befaringsdagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv til øvre rom, avvik på opptil ca. 7mm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert på dagtid.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

10/02/2026



Jung Bui

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2020 innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap, vegghengt wc, nedsenk dusjhjørne med svingbar glass dører og opplegg for vaskemaskin.

Tak.
- Malte plater med spotter.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
Påvist:
- Sopp/mugg sprekker i silikon.
- Skade/hakk på dørblad, sprekk på karm.
- Rens/vedlikeholdsbehov på takventil.
- Sprekk toalettsete.
- Løs sikkerhets avløpsrør til vasken.
- Løs veggstikk.
- Justerings behov på dusjdør.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med vannbåren gulvvarme, samt flisbelagt. Nedsenk dusjhjørne på ca. 10mm.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 36mm.

Merknader:
Påvist svertesopp/mugg i silikon.
Tiltak / utbedringsforslag:
Rengjøring og fjerning av svertesopp/mugg.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.
Synlig membran under klemring i sluk, samt oppbrett av membran ved dørterskel.

Det ble ikke boret hull på veggen mot badet, da dusjhjørne er plassert mot nabos vegger.
Ingen tegn til avvik på befaringsdagen.

Merknader:
- Manglende dokumentasjon, ikke fremvist. Kontakt styre for nærmere informasjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Sigdal, er innredet med:
- Glatte fronter, nedsenk dobbel vask med ett greps blandebatteri, frys/kjøleskap, waterguard under vasken, laminert benkeplate, kokeplater, komfyr, komfyrvakt, oppvaskmaskin og avtrekksvifte.

Tak:
- Malt etasjeskille
Vegger:
- Malte plater.
Gulv :
- Parkett.

Merknader:
Påvist:
- Knirk, hakk/riss, sprekk på gulv.
- Skade på kokeplate, ikke behov for strakstiltak. Kun kosmetisk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.

Soverom 1 og 2:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.

Gang/entre/mellomgang:
- Malt etasjeskille, parkett, malte plater på vegger.

Merknader:
Påvist:
- Hakk, riss, sprekker på gulv.
- Tørke sprekker, hakk i vegger.
- Sprekk på gulvlist.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og skyvedør er av trerammer med 2 lagsglass fra 2019
Ytterdør med brannspesifisert B30 og lydspesifisert dB44.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde, kontakt styre for nærmere informasjon.

Merknader:
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet. Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller.
Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer en balkong som er ca. 16m². Oppført i betongdekke, dekket med treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.

Rekkverk av metall og glass, med høyde på ca. 1040mm.

Merknader:
Påvist:
- Avskalling, deformasjoner, riss, sprekker på overflater.
- Vedlikeholdsbehov.

Takstmann anser som normalt da den er vær og vind utsatt.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Anlegget er fra byggeår.
Vannrørene er av plast, rør rør. Synlig avløpsrør til vasken på baderom og kjøkken, er av plast.

Stoppekran ble registrert og ikke testet på befaringsdagen. Da anlegget er av vannbåren gulvvarme, ved stenging kan det medføre avvik i anlegget. Tilgang via fordelingsskapet på veggen mot baderom i mellongangen.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen har tilknyttet felles varmeanlegg.

Merknader:
- Boligen har tilknyttet felles varmeanlegg. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Det var sist inspisert i 2020
Det var rengjort i 2020
Anlegget ble sist fornyet i
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon, mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom er en sammensatt felles konstruksjonssystemet, samt naturlig avtrekk via vindu og dør.

Merknader:
Det ble testet med papirbit på avtrekk til kjøkken og baderom, ingen merknader på befaringsdagen.
Takstmann anbefaler jevnlig kontroll/sjekk og rens av filter, for å få optimalt luftkvalitet og ivareta byggets tekniske tilstand.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2020
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og med kursfortegnelse. Den er montert på veggen ved entre/gang.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
Påvist løs ledning til taklampe på soverom 1, løs veggstikk på baderom.

- Anlegget ble ikke kontrollert på befaringsdagen, da det var begrenset tilgang, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.
Det anbefales å kontakte styre for nærmere informasjon.
Taksmann anbefales el-takst av anlegget.

Forklaring hensikten og fordeler med El- takst:
Hensikt.
- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.
- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 1. etasje som er merket med H0103. Tilgang via felles entre/gang.

Hjemmelshaver opplyser om at det tilhører 1stk. bod som er på ca. 5m². Takstmann har ikke målt boden, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.
Boligen har forskjellige rom høyder fra ca. 2262mm inne på badet og helt opp til ca.2559mm i øvre rom.
Det ble oppdaget røykvarsler og brannslokkingsapparat på befaringsdagen, takstmann har ikke kontrollert dem

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	Risikoen knyttet til disse forholdene er hovedsakelig økt fuktbelastning, redusert ventilasjon og fare for lekkasjer. Dette kan over tid føre til hygieniske utfordringer, dårlig inneklima samt risiko for fukt- og vannskader på tilstøtende materialer og konstruksjoner. I tillegg kan enkelte forhold medføre redusert brukskomfort og potensiell personskade. Konsekvensene ved manglende utbedring kan være videre forverring av skader, økt risiko for mugg- og soppvekst, forkortet levetid på bygningsdeler og økte kostnader ved senere reparasjoner. Tiltak som anbefales er utskifting av silikonfuger med nye, muggbestandige fuger, merknader på dørblad har ikke behov for strakstiltak, men ved behov kan dørblad byttes ut. Rengjøring og kontroll av takventil, utskifting av toalettsete samt korrekt innfesting og kontroll av avløpsrør til vask. Etter utførte tiltak bør funksjon og tetthet kontrolleres.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gir iht. manglende dokumentasjon Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.
2.1	1 1
	Merknaden har ikke behov for strakstiltak, kun kosmetisk.
3.1	Andre rom
	Merknaden har ikke behov for strakstiltak, kun kosmetisk.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Risiko og konsekvenser:
Når vannanlegget kun er visuelt undersøkt, foreligger det risiko for skjulte feil eller lekkasjer som ikke er avdekket, og som kan medføre fuktskader over tid.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse, materialvalg og samsvar med gjeldende krav, noe som øker risiko for feil, skader og fremtidige utbedringskostnader.

Kontakt styre for nærmere informasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Farstad	9578-5999-4-1333576	2026-03-06 11:27:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0064/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 88, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
3I Invest AS

Fullmektige
Eivind Farstad for 3I Invest AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0064/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eivind Farstad	**2026-03-06**

Identifikasjon

Eivind Farstad

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

HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS
EIE MAJORSTUEN & ST.HANSHAUGEN v/Argjenda Krasniqi
Karenslyst allé 49, 0279 OSLO
E-post: arkr@eie.no

Deres ref.: 25260072 . Vår ref.: 7994-1-112 Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillo Gård Lunden Es
Organisasjonsnr:	923217827
Seksjonseier:	3I Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Sandakerveien 88, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	112
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.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.
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.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Fra 1. januar 2026: Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 095,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV.	355,00	
Felleskost brøk	2 592,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	839,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 251,-
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: 22 85 08 28.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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.

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

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

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

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.

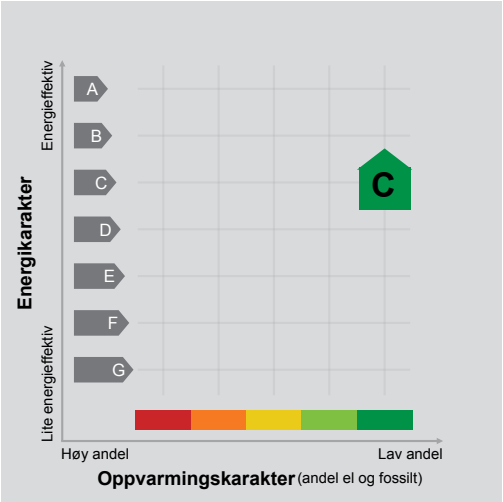
§ 14 Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.
Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Med felleskostnader menes blant annet utgifter til: a) eiendomsforsikring, jf § 19, b) kostnader til drifts og vedlikehold av 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 88
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	112
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630469
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-210804
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

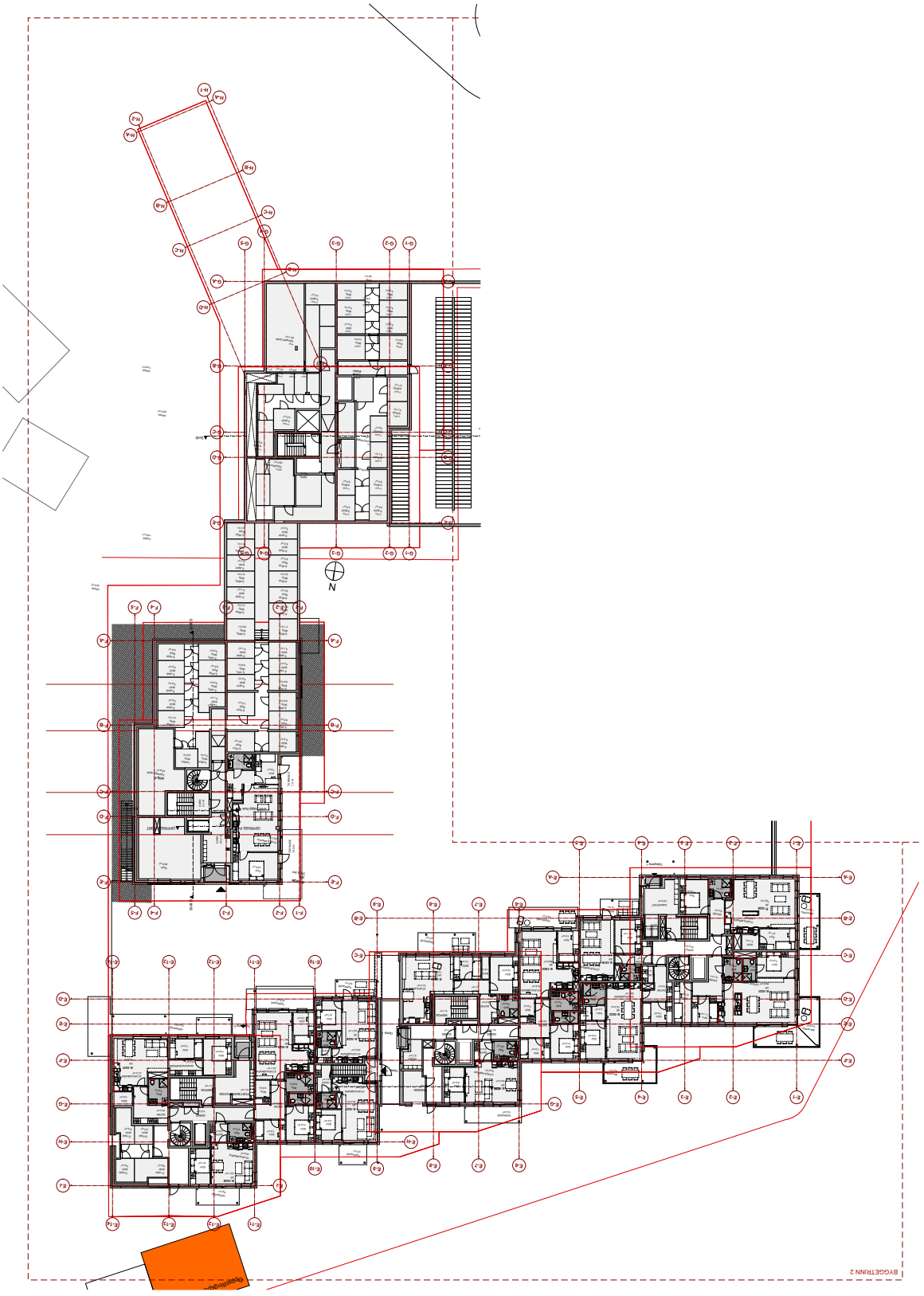
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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


N
BYGGETRINN 2



SYMBOLFORKLARING:

- BRANNCELLESKILLE EI60 A2-s1,d0 [A60]
- RØMNINGSRETNING
- RØMNINGSVEI
- TILTAKSGRENSE
- TILGJENGELIG FOR BRANNVESENET

MERKNADER:

RISIKOKLASSE: 4
BRANNKLASSE: 3

HOVEDBÆRESYSTEM: R90 A2-s1,d0 [A90]
SEKUNDÆRT BÆRESYSTEM: R60 A2-s1,d0 [A60]

FOR KRAV TIL OVERFLATER OG KLEDNINGER, SE BRANNTEKNISK KONSEPT.

DET SKAL INSTALLERES SPRINKLERANLEGG, BRANNALARMANLEGG (KAT. 2) OG LEDESYSTEM.

SJAKTER BRANNTETTES I DEKKET, SE BRANNKONSEPT.

KFR RIE-TEG FOR PLASSERING AV DETEKTORER, ALARMKLOKKER, MARKERINGSSKILT, LEDESYSTEM, NØDLYS ETC.

KFR RIV-TEG FOR PLASSERING AV MANUELT SLOKKEUTSTYR ETC.

TEGNINGENE ER Å ANSE SOM KONSEPTTEGNINGER, OG SKAL LESES SAMMEN MED BRANNTEKNISK KONSEPT.

TEGNINGENE SKAL LESES I FARGER I MINIMUM STØRRELSE A3

DØRSKJEMA:

NR.:	TYPE:
1	EI60-CSa [B60S]
2	EI60-Sa [A60]
3	EI30-CSa [B30S]
4	EI30-Sa [B30]

Revisjon	Beskrivelse	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
1	Nytt underlag	2018-05-03	YBS	TFE	YBS
0	Første gangs utarbeidelse	2017-02-23	JCL	YBS	YBS

BRANNDOKUMENTASJON

RAMBØLL

Rambøll Norge AS - Region Øst
Hoffsveien 4 - 0213 Oslo - Tel 2251 8000 - Fax 2250 8001

Lillo Gård KS
Lillo Gård byggetrinn 3 (hus ABCD)

RIBR

Plan 4. etasje
Brannteknikk

1350008309
TFE
F-TEG-4.dwg
A3/1:300

Fremstilles	Rolle	Område	Fag	System	Type	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
		4	F		20	100		1	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.10.2023
	201619029 - 139 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 88 - 100	Eiendom:	77/420/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

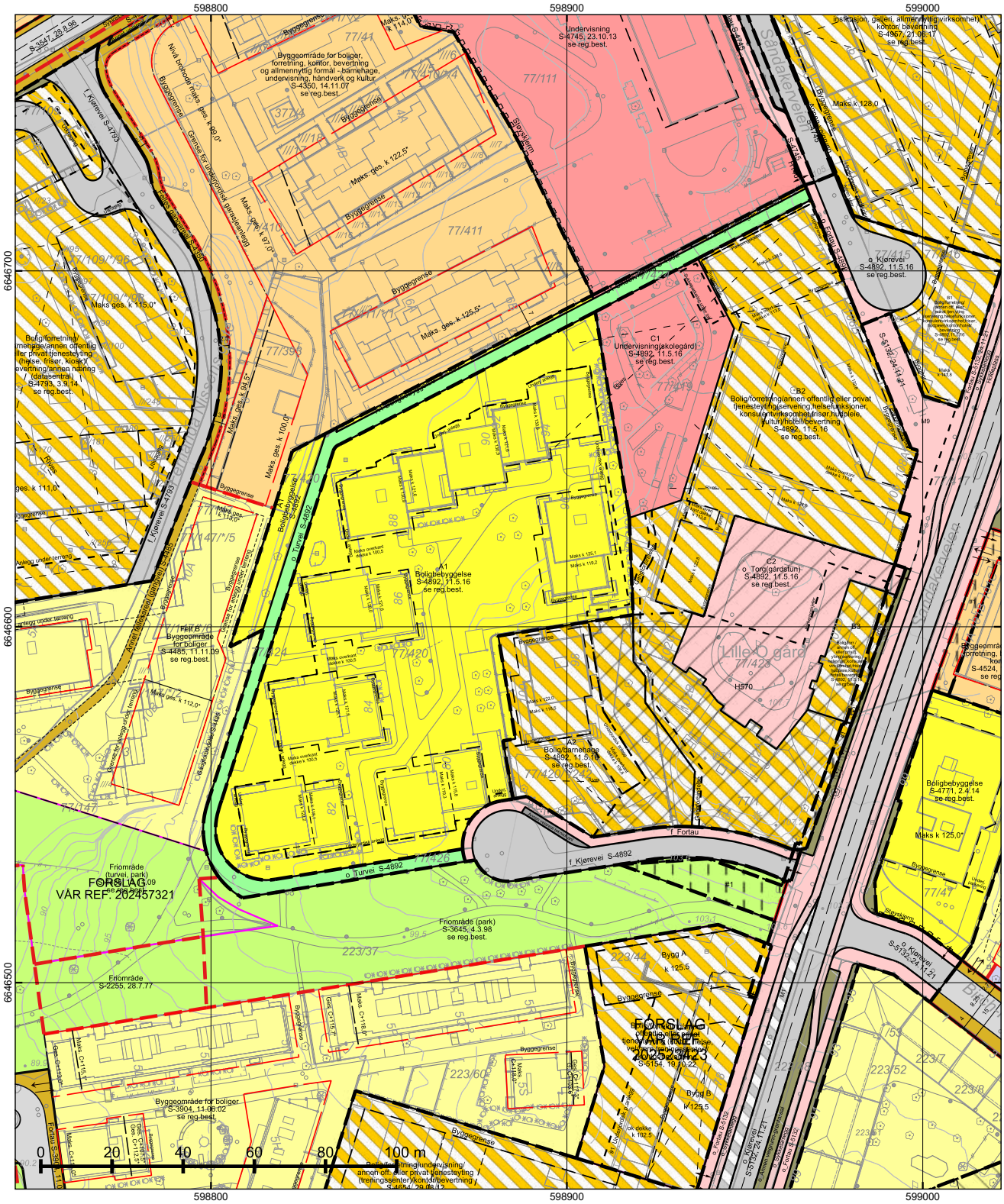
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152954/ 86526530
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: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

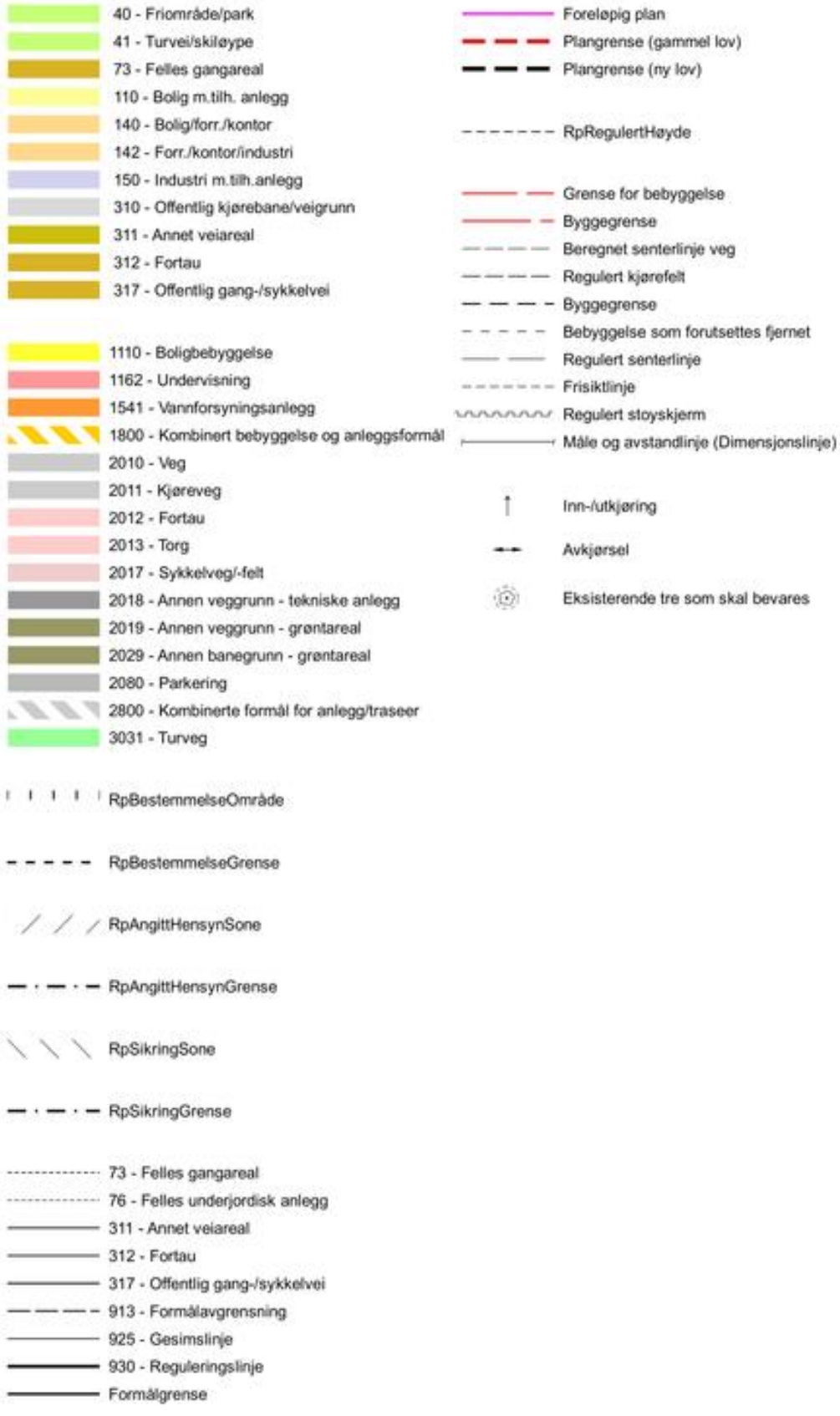
PlottID/Best.nr: 152954/ 86526530
Adresse: Sandakerveien 88
Gnr/Bnr: 77/420

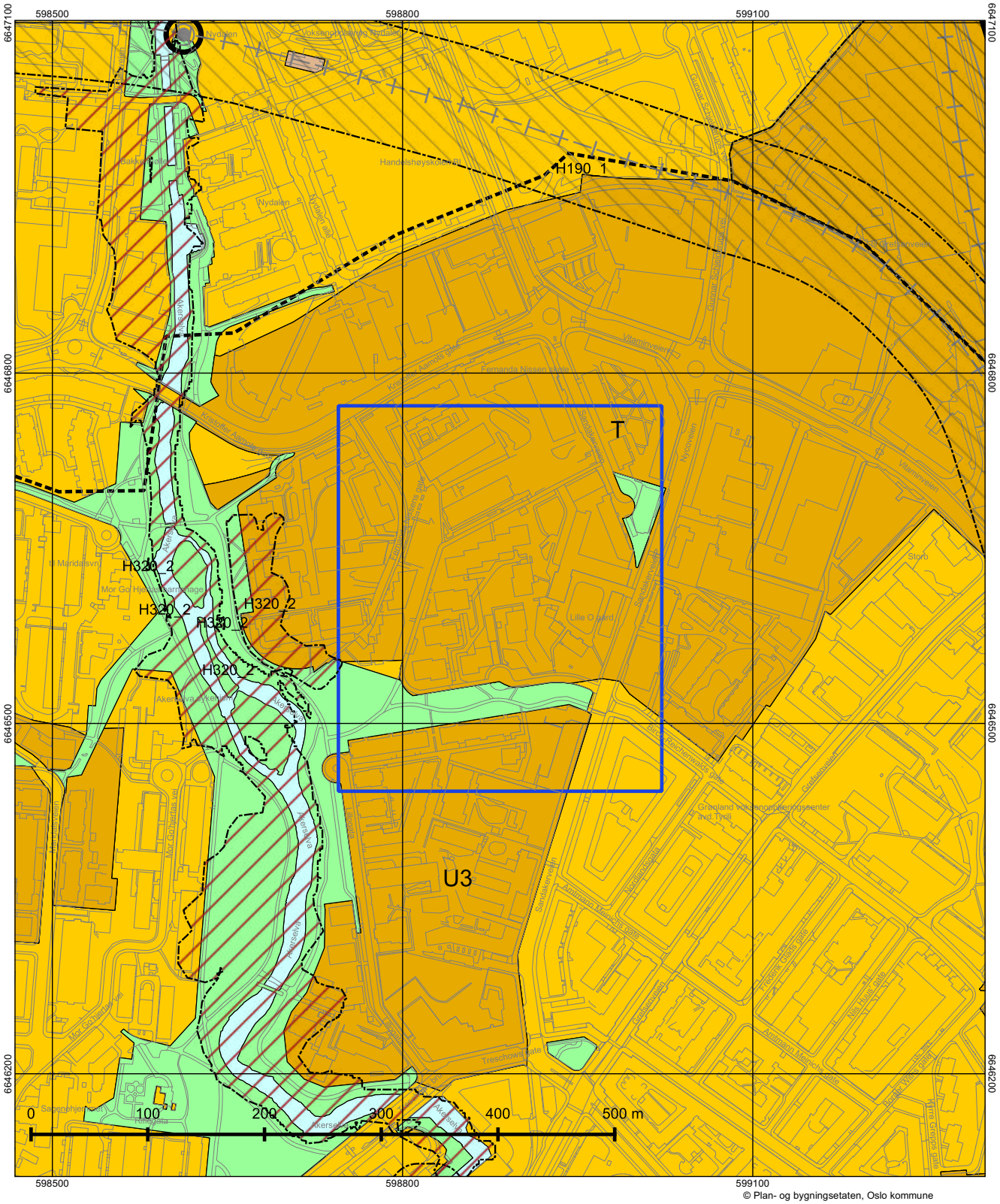
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152954/86526530
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

S-4892

SANDAKERVEIEN 100 -100C. Detaljregulering for gnr. 77 bnr. 1, 56, 220, 221, 223 og gnr. 223 bnr. 37 m.fl.

Vedtaksdato: 11.05.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201404639
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201404639

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

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

S-4892
vedtatt 11.05.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 100 - 100C
Gnr. 77, bnr. 1, 56, 220, 221, 222, 223 og gnr. 223, bnr. 37 mfl.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OIB-201404639, datert 20.04.2015, rev. 25.11.2015.

§ 2. *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1
Bebyggelse og anlegg
- Felt B4- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie, kultur)/ hotell/ bevertning

Vertikalnivå 2
Bebyggelse og anlegg
- Felt A1- Boligbebyggelse
- Felt C1- Undervisning (skolegård)
- Felt A2- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ barnehage
- Felt B1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie)/ kontor/ hotell/ bevertning
- Felt B2 og B3- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (servering, helsefunksjoner, konsulentvirksomhet, frisør, hudpleie, kultur)/ hotell/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg (gårdstun)
- Gatetun
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur
- Turvei

Hensynssone
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

Fellesbestemmelser
§ 3. *Utnyttelse*
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=46 500 m²
Tillatt bruksareal for felt A1 skal ikke overstige BRA= 22 370 m²
Tillatt bruksareal for felt A2 skal ikke overstige BRA= 3 520 m²

Tillatt bruksareal for felt B1 skal ikke overstige BRA= 5 370 m²
Tillatt bruksareal for felt B2 skal ikke overstige BRA= 14 490 m²
Tillatt bruksareal for felt B3 skal ikke overstige BRA= 750 m²

Forretningsdelen av felt B1, B2 og B3 skal være maks 5 300 m²
Sammenhengende parkerings-, kommunikasjons- og bod arealer som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medregnes i bygningens bruksareal.

§ 4. *Plassering*
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Mot Nycoveien og torget skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen.
Parkeringskjeller, nedkjøring til garasjeanlegg barnehagens arealer under terreng og sokkelleiligheter i felt A1 og A2, skal plasseres innenfor bestemmelsesgrensen for underjordisk anlegg som vist på plankartet.

Sykkelbod, trafo og andre mindre bygg kan plasseres utenfor byggegrenser i felt B1, B2, B3, A1 og A2.

§ 5. *Høyder*
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.
Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maks høyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget. Takoppbyggene skal være maks 3,5 meter høye, og kun nyttes til rom for trapp, tekniske installasjoner, pergola eller lignende konstruksjoner.
Takoppbyggene for heis skal være maks 4,2 meter høye der det er tilrettelagt for adkomst til felles takterrasse. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate hvorav minst 10 % er pergola eller lignende konstruksjoner.

Maks høyde for lokk skal regnes ved synlige gesims. Terrenget inne på lokket kan arronderes slik at det stedvis overstiger maks gesimshøyde.

§ 6. *Utforming*
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det kan etableres terrasser på tak. Rekkverk på takterrasser skal oppføres i åpne eller transparente materialer og være inntrukket fra fasadelivet med min 0,5 meter til fremkant håndløper.

Alle takflater som ikke benyttes til konstruksjoner, terrasser eller plantefelt, skal etableres som grønne tak med beplantning, eller annet dekke for fordrøyning av overvann.

§ 7. *Leilighetsfordeling*
Leilighetsfordeling skal være følgende:
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Fordelingen gjelder for hele planområdet, og er uavhengig av feltgrenser.

Studentboliger skal ikke inngå i beregningsgrunnlag for leilighetsfordeling.

§ 8. *Bokvalitet*
Alle boliger skal ha en privat uteplass i form av balkong, terrasse eller hage, og som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom. Uteplassene skal til sammen utgjøre minst 15 % av BRA bolig. Ingen av boligene skal være ensidig orienterte mot nord eller nordøst. Alle boliger skal ha en stille side.

Kravene vedrørende privat uteplass og stille side gjelder ikke for studentboliger.
Studentboligene kan være ensidig orienterte, men ikke mot nord eller nordøst.

Krav til felles utearealer på lokk eller terreng gjelder for hele planområdet og er uavhengig av feltgrenser.

§ 9. *Uteoppholdsareal*
Der det skal plantes trær må det være minst 0,8 meter jorddybde over et sammenhengende areal på min. 3 m².
På felles utearealer skal det gjennom variasjon og bruk av terreng, hardt belegg, vegetasjon, pergolaer og møblering etableres ulike soner for lek og opphold for alle aldersgrupper.
Det skal benyttes lekeapparater og utemøbler av varige kvalitetsmaterialer.

§ 10. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 / 1:200, som viser bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta.
Planen skal vise alle elementer som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.

Utomhusplanen skal redegjøre for:
- opparbeidelse av fellesareal, inkludert takterrasser
- eksisterende og fremtidig terreng
- forstøtningsmurer og sikring av løsmasser og fjell
- beplantning og vegetasjon
- tilrettelegging for funksjonshemmede
- opparbeidelse av nærlekeplass og areal for opphold
- gang- og kjøreatkomster
- renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig atkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal

Tilhørende utearealer skal for hvert byggetrinn være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 11. *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
Avkjørsel fra snuplassen i enden av Sandakerveien, nord i planområdet, tillates bare brukt til varelevering for næringslokalene i felt B2.
Avkjørsel fra Sandakerveien til felt B2 skal betjene parkeringskjeller under bebyggelsen i felt B2 og deler av torget, felt C2.

Avkjørselen fra Sandakerveien sør i planområdet skal brukes av boligene og barnehagen i felt A1 og A2.

§ 12. *Parkering*
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

Alle bilparkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller.
Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres med strømuttak, og være forbeholdt el-biler.
Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplasser innenfor planområdet.

§ 13. *Varelevering*
Varelevering for mindre forretningslokaler som grenser mot Sandakerveien eller Nycoveien tillates på offentlig gatetun. Varelevering til større forretninger, med store lastebiler og trailere, skal løses i overbygd varemottak fra snuplassen i enden av Sandakerveien, som vist med pil på plankartet.

§ 14. *Støy*
- Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.
- Støynivå på fasader skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Der støy på fasade overstiger de anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal det i de berørte boenheter etableres mekanisk balansert ventilasjon, og det skal etableres solavskjerming på vinduer i soverom mot støyutsatt fasade (fasader med lydnivå Lden >55dBA).

§ 15. *Overvannshåndtering*
- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
- Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.
- I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 16. *Fjernvarme*
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 17. *Kvalitetsprogram*
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering.

Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøprofil skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 18. *Felt A1 - Boligbebyggelse og Felt A2 - Bolig/ barnehage*

§ 18.1 Plassering av balkonger
Balkonger kan krage ut inntil 2,2 m utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

§ 18.2 Utforming
Det skal benyttes et helhetlig valg av fasadematerialer som gir et felles og sammenhengende uttrykk.
Fasader skal hovedsakelig kles i tegl med mulighet for innslag av andre materialer. Balkonger skal ha delvis gjennomsiktig rekkverk som dekker balkongkanten.

§ 18.3 Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene i felt A1 og A2.
Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 20 % av BRA bolig.
Minst 60 % av felles uteareal skal være på lokk eller terreng.
Av felles uteoppholdsareal skal minimum 2400 m^2 være samlet.
Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
Takterrassen skal deles opp i soner for flere brukere/brukergrupper, og det skal etableres vegetasjon og grønne soner.

Minimum 20 % av utearealet på lokk skal ha jorddybde på 0,8 meter eller mer.
Resterende areal over lokk skal ha en jorddybde på min. 0,4 meter.
Det skal plantes minst 1 tre pr 150 m^2 i gårdsrommet i størrelse so16-20, co.

§ 18.4 Barnehage
Det skal innpasses barnehage på minimum 800 m^2 BRA i felt A2. Minste felles uteoppholdsareal pr. barn skal være16,5 m^2, og totalt skal arealet ikke være mindre enn 1800 m^2.

Det skal være minst 1 tre pr 200 m^2 på barnehagens utearealer i størrelse so16-20, co.

Nedre del av barnehagens lekeplass skal være skjermet med beplantning mot kjøreveg i sør.
Øvre del av barnehagens lekeplass skal ha et hagepreg som er tilpasset utforming av hageanlegg ved gårdsbebyggelsen.

§ 19. *Felt B1 – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ hotell/ bevertning*

§ 19.1 Plassering av balkonger
Balkonger kan krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

Balkonger kan krage ut inntil 1,2 meter utover offentlig arealer, inntil 2,2 m utenfor bygningens fasadeliv, dersom avstanden ned til underliggende terreng er minimum 3,5 m.

§ 19.2 Utforming
Bebyggelsen skal gis et variert uttrykk gjennom oppdeling og valg av fasademateriale. Fasade mot Nycoveien skal utformes med fasadeinntrekning på inntil 2,2 m i 1. etasje. Inntrukne fasader kan ha søyler plassert i hovedfasadelivet. Fasader mot Nycoveien og Sandakerveien skal ha publikumsrettede funksjoner 1. etasje, som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk.

Husets eksteriør skal ha en utforming, detaljering og materialbruk som er robust og bestandig, og som eldes fint uten omfattende vedlikeholdsbehov.

§ 19.3 Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene.
Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 16 % av BRA bolig.
For studentboliger kan 100 % av felles utearealer være på tak eller felles balkong.
For øvrige leiligheter skal minst 60 % av felles utearealer være på lokk eller terreng.

Takterrassen skal deles opp i soner for flere brukere/brukergrupper og det skal etableres vegetasjon og grønne soner.

§ 20. *Felt B2 og B3 – Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting / hotell/ bevertning*

§ 20.1 Plassering av balkonger
Balkonger kan krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

Balkonger kan krage ut inntil 1,2 meter utover offentlig arealer, inntil 2,2 meter fra bygningens fasadeliv, dersom avstanden ned til underliggende terreng er minimum 3,5 m.

Balkonger mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

§ 20.2 Utforming
Det skal benyttes fasademateriale som gir et variert uttrykk på det enkelte bygningsvolum. Fasader skal hovedsakelig kles i tegl med mulighet for innslag av andre materialer. Balkonger skal ha delvis gjennomsiktig rekkverk som dekker balkongkanten.

Fasadeutforming mot torg skal bygge opp under tunets karakter:
Balkonger og glassarealer i åpninger mot torget må i hovedsak kunne lukkes for å danne enhetlig og lukket fasade med en felles materialbruk.
Fasader på ny bebyggelse mot torg skal utformes med fasadeinntrekning på minst 2,0 m i 1. etasje. Vindusfelt større enn 1,5 m² mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.
Fasadekledning mot torg skal hovedsakelig være i stående trepanel.

Inntrukne fasader kan ha søyler plassert i hovedfasadelivet.
Fasader mot Sandakerveien skal ha publikumsrettede funksjoner 1. etasje, som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk, unntatt ved varelevering.

Det kan etableres svalganger mot Sandakerveien og på fasader mot gårdsrom. Svalgangene skal utformes med variert bredde, og med romsoner som legger til rette for opphold og variert bruk.

§ 20.3 Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene.
Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 16 % av BRA bolig.
For studentboliger kan 100 % av felles utearealer være på tak eller felles balkong.
For øvrige leiligheter skal minst 60 % av felles utearealer være på lokk eller terreng.
Av felles uteoppholdsareal skal minimum 1100 m^2 være samlet.
Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Takterrassen skal deles opp i soner for flere brukere/brukergrupper og det skal etableres vegetasjon og grønne soner.

§ 20.4 Gangforbindelse
Gangforbindelsen gjennom felt B2 og B3 skal opparbeides innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, innenfor en toleranse av +/- 1,5 m. Gangveien skal være privat, men allment tilgjengelig. Gangforbindelsen skal opparbeides med grusdekke, skiferheller, eller tilsvarende. Gangforbindelsen skal utformes på en måte som ivaretar hagen.

§ 21. *Felt B4 – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ hotell/ bevertning – Vertikalnivå 1*
Det kan etableres et underjordisk areal under offentlig torg. Arealet skal benyttes til parkering, lager eller boder tilknyttet bebyggelsen i felt B2 og B3. Det skal være minst 1,0 m overdekning på parkeringskjelleren under torget, forutsatt at håndtering av overvann og sikring mot setningsskader er ivaretatt.

§ 22. *Felt C1- Undervisning (skolegård)*
Inngjerding av skolegården tillates ikke.
Areal avsatt til undervisning skal være offentlig, og skal opparbeides parkmessig inkludert beplantning, møblering og belysning som innbyr til lek og opphold (rolig sone).
Deler av området skal kunne benyttes til skolehage, og området skal i sin helhet ha en beplantning og møblering som ivaretar dette.

Det kan etableres sykkelparkeringsplasser under tak på C1, til skolens brukere.
Parkeringsplassene skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesgrense på plankartet.

Turveien langs planområdets nordre grense skal være allment tilgjengelig, og skal til enhver tid fungere som adkomstvei for brannbil for bebyggelse i felt A1.

Gangforbindelse gjennom felt B2 skal forsette sammenhengende gjennom felt C1 fram til turveien. gangforbindelsen skal være allment tilgjengelig, uten fysiske stengsler som vanskeliggjør allmenhetens bruk.

Utomhusplan for skolegården skal forelegges Undervisningsbygg før det fattes vedtak.

§ 23. *Felt C2 - Torg (gårdstun)*
Torget er offentlig og skal tilrettelegges for allmenn bruk.
Torget skal ha en enkel og robust utforming, hovedsakelig med grus, som er i tråd med torgets historiske utforming, og tilrettelegge for stor variasjon og fleksibilitet i bruk. Det skal ikke etableres fysiske stengsler som vanskeliggjør allmenhetens bruk av torget, og som gjør at

torget oppfattes som privat. Torget skal være bilfritt med unntak av varelevering til mindre lokaler som grenser mot torg samt barnehagen, og henting av avfall.
Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 24. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

§ 24.1 Kjøreveger
Areal som er vist som o_kjøreveg på plankartet, skal være offentlig, og skal opparbeides som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Areal som er vist som f_kjøreveg på plankartet, skal være privat og skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevegen skal være felles for felt A1 og A2, inkludert barnehagen, gnr.77, bnr. 1, 221, 222, 223 og gnr. 223 bnr. 37.

§ 24.2 Fortau
Areal som er vist som o_fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Areal som er vist som f_fortau skal være privat og opparbeides som vist på plankartet. Fortauet skal være allment tilgjengelig, men felles for felt A1 og A2, inkludert barnehagen, gnr.77, bnr. 1, 221, 222, 223 og gnr. 223 bnr. 37.
§ 24.3 Gatetun
Areal som er vist som o_ gatetun skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Gatetunet skal opparbeides med en robust utforming som tilrettelegger for opphold og aktivitet. Det skal benyttes gode og varige materialer som eldes på en fin måte. Arealet skal opparbeides med faste sittebenker og sykkelparkering for besøkende, og med en utforming som begrenser muligheten for gjennomkjøring. Gatetunet skal være bilfritt med unntak av varelevering. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 24.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg
Areal som er vist som f_annen veggrunn – teknisk anlegg skal være privat. Avfallsbrønner tillates plassert på dette arealet.

§ 24.5 Annen veggrunn – grøntareal
Areal som er vist som o_annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealet skal opparbeides som en utvidelse av fortauet, og som en overgang mellom offentlig fortau og privat byggeareal. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 25. *Grønnstruktur - turvei*
Areal som er vist som o_ turvei skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Turveien skal til enhver tid fungere som adkomstvei og oppstillingsplass for brannbil for bebyggelse i feltet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 26. *Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570*
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonen, tillates ikke revet.

Eksisterende trær med stammeomkrets 0,9 m eller større, målt 1 m over bakken og eldre frukttrær, tillates ikke fjernet.

Bygninger kan bare ombygges eller utbedres under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Det kan etableres en gangforbindelse gjennom hageanlegget jf. § 20.4.
Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsone tilsvarende treets kronediameter beskyttes. Det er ikke tillatt å benytte rotsonen til trærne til lagring, tilrigging eller massedisponering, hverken før eller i byggeperioden.
Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

§ 27. *Rekkefølgebestemmelser*

§ 27.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen

Opparbeidelse av gatetunet
Før det gis brukstillatelse til siste tilgrensende byggetrinn i felt B2 eller B1 skal offentlig gatetun være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av torget på Lillo gård – felt C2
Før det gis brukstillatelse til siste byggetrinn for nybygg i felt B2 eller B3 skal offentlig torg være ferdig opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av turveien
Før det gis brukstillatelse til tilgrensende bebyggelse i felt A1 eller B2, skal turveien langs planområdet være opparbeidet som vist på plankartet.
Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av gangforbindelse
Før det gis brukstillatelse til tilgrensende bebyggelse i felt B2 eller B3, skal gangforbindelsen gjennom planområdet være opparbeidet innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet.

Opparbeidelse av barnehagen
Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i felt A1 eller A2, skal barnehagens lokaler stå ferdig, og barnehagens utearealer skal være etablert.

Opparbeidelse av kjøreveiene og snuplassene
Snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i planområdet.
Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Snuplassen og den private kjøreveien langs friområdet sør i planområdet, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt A1 eller A2.

Opparbeidelse av skolegård – felt C1
Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt B1, skal skolegård i felt C1 være opparbeidet, eller midlertidig erstatningsarealer være opparbeidet i felt A1. Før det gis brukstillatelse for siste avgrensende bebyggelse i felt B2 skal skolegård felt C1 være ferdig opparbeidet.
Byggeplan skal forelegges Undervisningsbygg før vedtak, jf. § 22.

§ 27.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen

Opparbeidelse av Sandakerveien og Nycoveien
Før det gis første igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet, skal Sandakerveien være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, fra og med krysset Nycoveien/Sandakerveien, langs planområdet, til krysset Sandakerveien/ Treschows gate. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Opparbeidelse av turvei i friområdet
Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen i felt A1 skal turveiforbindelse fra Sandakerveien ned til Akerselva, gjennom arealet som er regulert til friområde (park) sør for planområdet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Turveien gjennom friområdet skal knyttes til turveien gjennom planområdet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.05.2016 sak 120. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.05.2016

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613712790
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	Ludvig Bjørg 48892909

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	Petter Johansen

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 Jørn

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **5**

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 urådighetserklæring 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 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	

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	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

* Påført etter avtale med søker 15.08.22. - LULY

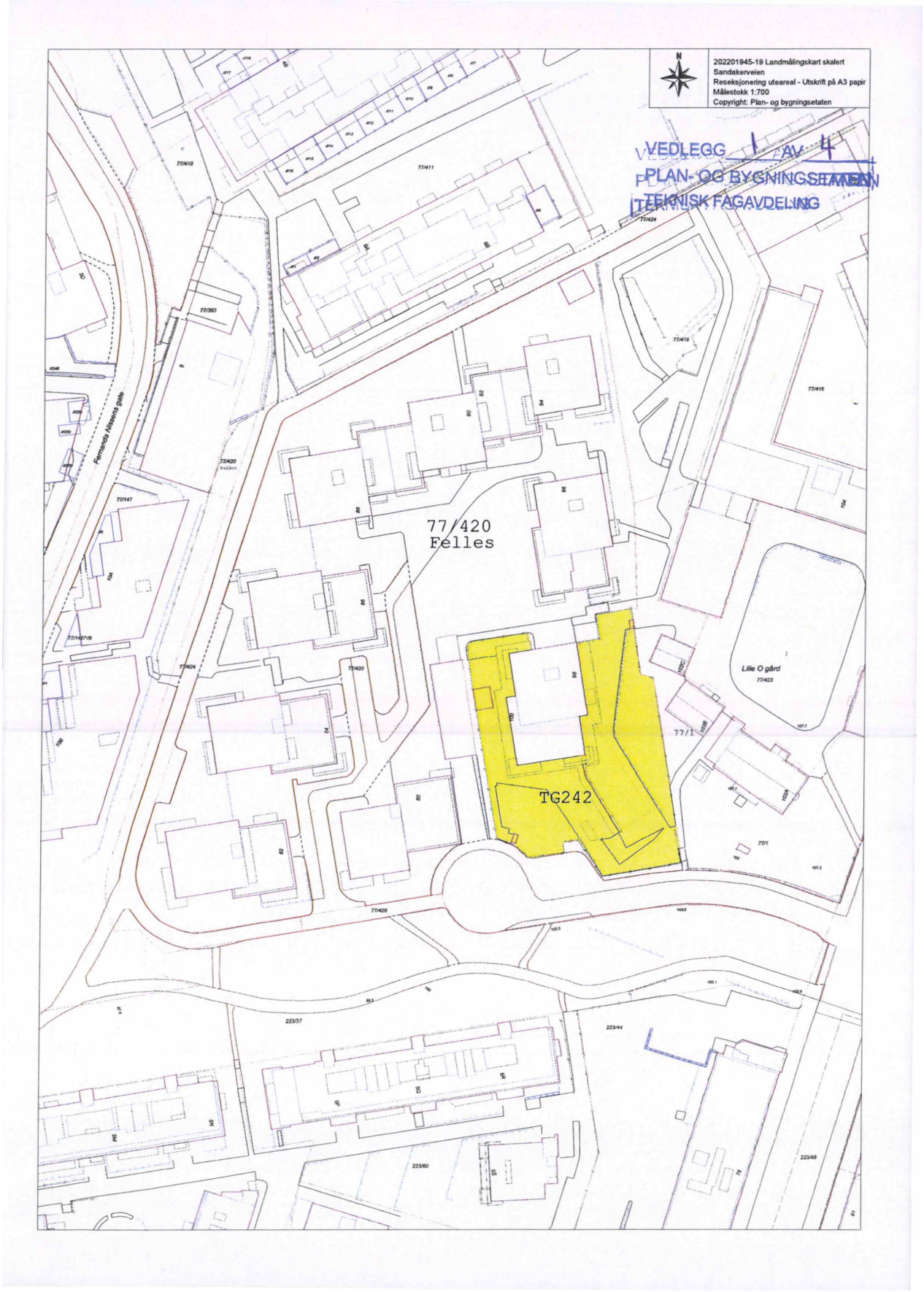
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

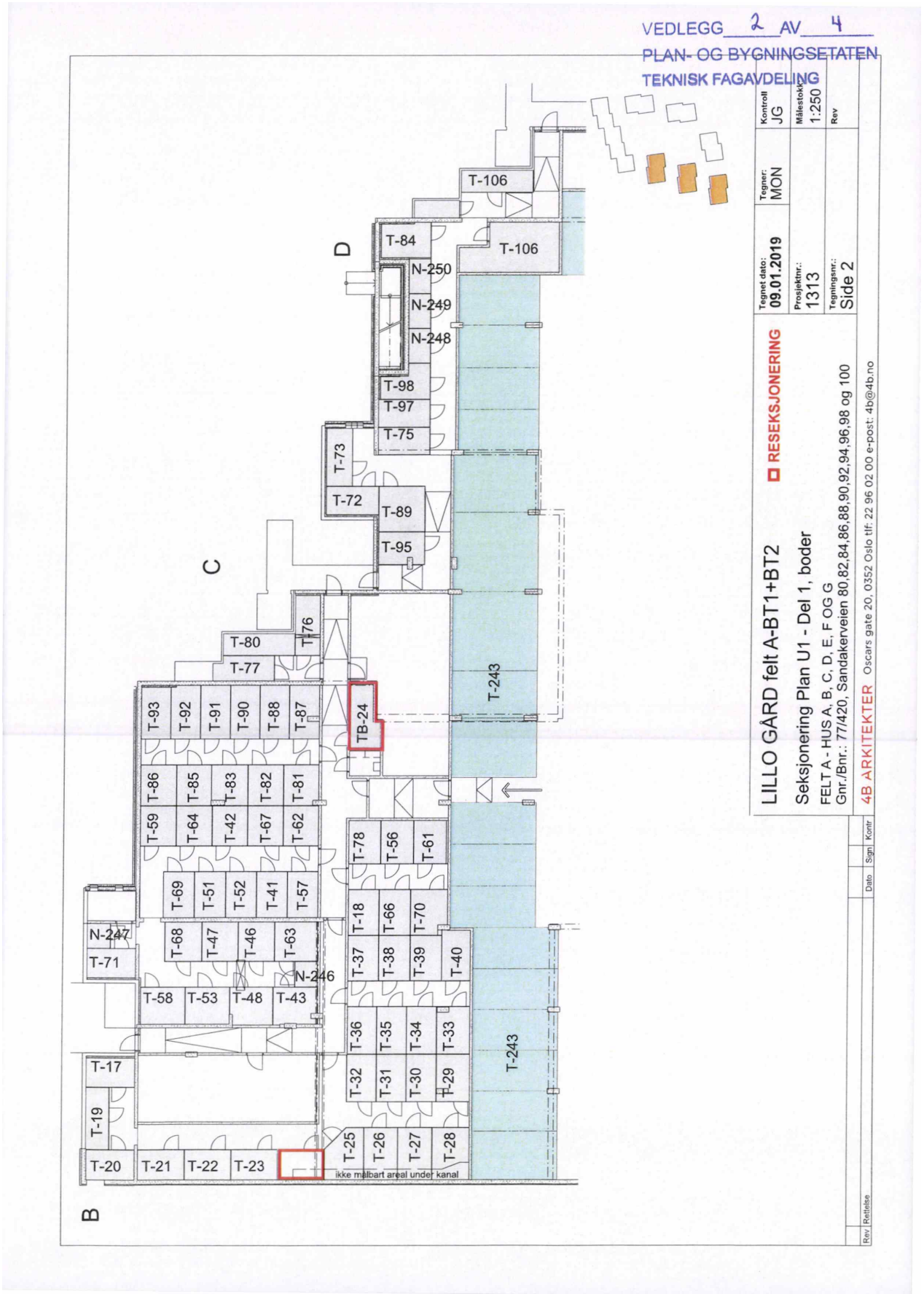
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

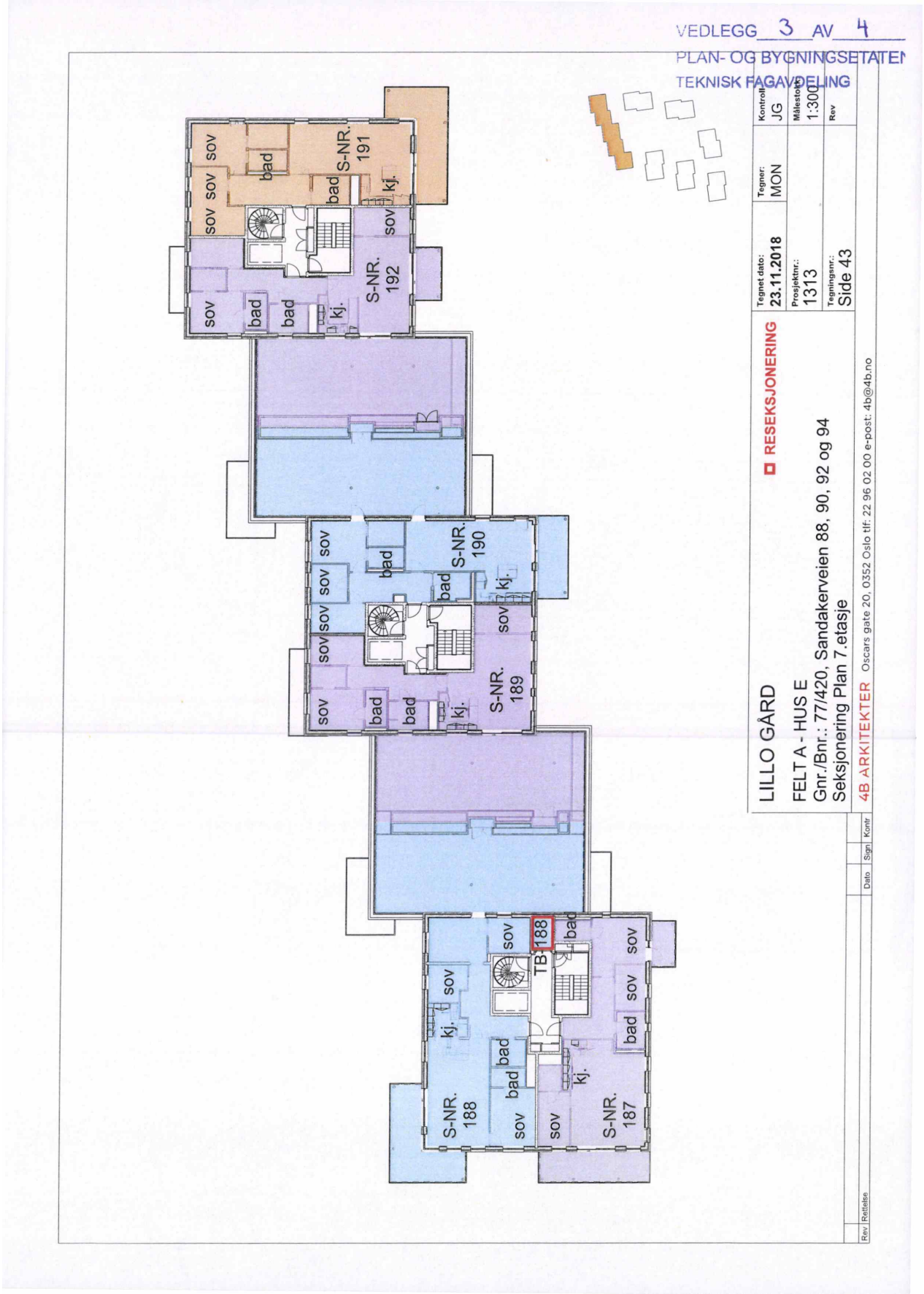
Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst 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 =	

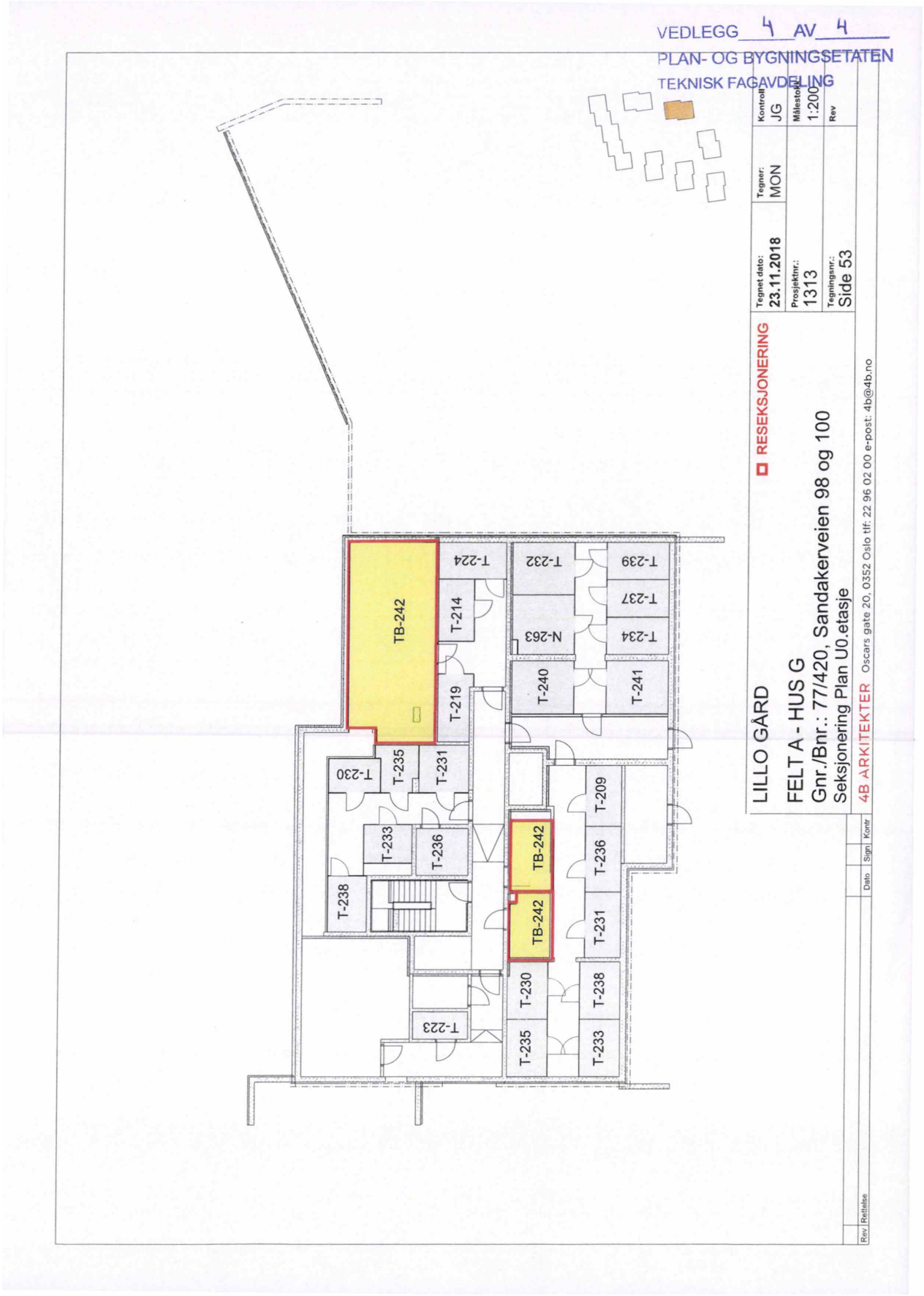
Dato 9.6.2022 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


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
Fernanda Nissens gate
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
Tegner: MON
Kontroll JG
Målestokk 1:250
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 2
Rev
Dato Sign Kontr
Rev Rettelse
A
B
C
D
T-106
T-84
N-250
N-249
N-248
T-98
T-97
T-75
T-73
T-72
T-89
T-95
T-80
T-77
T-76
T-93
T-92
T-91
T-90
T-88
T-87
TB-24
T-243
T-86
T-85
T-83
T-82
T-81
T-59
T-64
T-42
T-67
T-62
T-78
T-56
T-61
T-69
T-51
T-52
T-41
T-57
T-18
T-66
T-70
N-247
T-71
T-68
T-47
T-46
T-63
T-37
T-38
T-39
T-40
N-246
T-58
T-53
T-48
T-43
T-36
T-35
T-34
T-33
T-17
T-32
T-31
T-30
T-29
T-19
T-25
T-26
T-27
T-28
T-20
T-21
T-22
T-23
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
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Målestokk: 1:300
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 43
Rev
Dato
Sign
Kontr
Rev Rettelse
S-NR. 191
S-NR. 192
S-NR. 190
S-NR. 189
S-NR. 188
S-NR. 187
TB 188
sov
bad
kj.

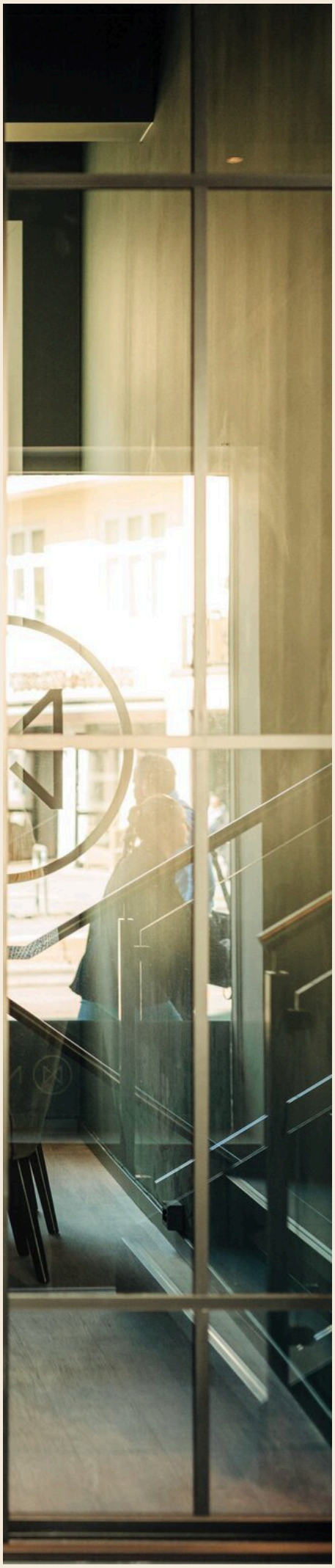

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
RESEKSJONERING
LILLO GÅRD
FELT A - HUS G
Gnr./Bnr.: 77/420, Sandakerveien 98 og 100
Seksjonering Plan U0.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 53
Rev
Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr
TB-242
T-224
T-214
T-219
T-230
T-235
T-231
T-233
T-236
T-238
T-223
T-232
N-263
T-240
TB-242
TB-242
T-230
T-235
T-239
T-237
T-234
T-241
T-209
T-236
T-231
T-238
T-233

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0064/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 88 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 420, snr 112 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870