NORDVIK

Sandakerveien 110

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 110

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
146	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.02.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 2-roms i 8 etg. med balkong på ca. 12 m² og fantastisk utsikt - Heis - Garasjeplass* - "Alt" inkl. i felleskost.

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**151 130,-**
Totalpris	**6 141 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 337,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sandakerveien 110!

Dette er en stilren 2-roms selveierleilighet i 8. etasje med heisadkomst, rett ved Lillo gård med kort vei til Akerselva. Lillo Gård er et moderne handlesenter med en flott Meny-butikk, blomsterforretning, Smak av Italia, samt spisesteder som Lille O, Kompis, Lille Saigon, apotek med mer. Velkommen!

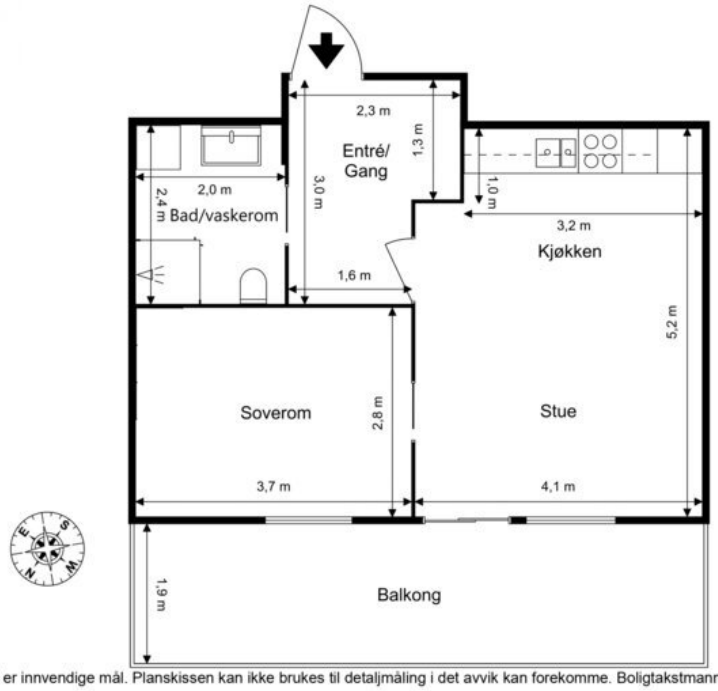
2-roms med god planløsning
Nord-vestvendt balkong på ca. 11,5 m² med fantastisk utsikt og gode solforhold
Moderne bygg fra 2019
Sigdal-kjøkken m/integrerte hvitevarer
Balansert ventilasjon
Heis
Opsjon på garasjeplass m/el*
Stor sportsbod på ca. 9,3 m²
Tv, bredbånd og oppvarming inkl.
Tre store, felles takterrasser med panoramautsikt
Bussen 30 Bygdøy/Nydalen stopper like ved leiligheten
Svært kort avstand til Storo Storsenter

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Sandakerveien 110 0484 Oslo
8. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no




LOVE









































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
20-0021/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 110, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 416, snr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Johan Aanesen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 154 130,- (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
2019

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 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.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 8. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré/gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende og romslig entré med downlights i himlingen, noe som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 1-stavsparkett, og overflatene er malt i moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, nordvestvendt og overbygd balkong på ca. 11,5 kvm, med gode solforhold og flott utsikt. Balkongen fungerer som

en naturlig forlengelse av stuen i vår- og sommerhalvåret, og gir gode rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster. Det er god plass til utemøbler, beplantning og gassgrill, slik at du enkelt kan skape en hyggelig og funksjonell uteplass.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent Sigdal-kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps, svingbart blandebatteri i krom. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskap, og malt flate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryser. Det er installert komfyrvakt og Aquastop, som gir økt sikkerhet i hverdagen.

SOVEROM:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. De lune fargevalgene på veggene, kombinert med store vindusflater, gir rommet et lyst og behagelig preg. I tillegg er det god oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med downlights i himlingen og gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører samt vegghengt klosett med glasssisterne. Dusjsonen har innfelte dusjdører i herdet glass, og det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en romslig, hjørnebod på ca. 9,3 kvm, beliggende i kjelleren og merket «T-93». Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innerdører: Innvendige dører med slette malte dørblader.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i entré/gang.
Oppvarming: Varmes opp av radiatorer og gulvvarme på bad.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Mulighet til å kjøp av garasjeplass med elbil lader i felles garasjeanlegg, merket med nr. 97 i Lillo Gård Haugen Garasjesameie. Kjøper mottar opsjon på kjøp av garasjeplassen. Opsjonen utløper dato for kontraktsmøte eller senest 14 dager etter budaksept for eiendommen.

Garasjesameie tinglyses på gnr. 77, bnr. 421, ideell andel 1/184. Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg og er på kr 400,- pr. mnd. Kostnad strøm EL-billader betales direkte gjennom Wattif NO appen. Ved kjøp av garasjeplass påløper det omkostninger, herunder dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eierskiftegebyr.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Byttet en sprukken flis på badet på nybyggsgaranti
- Fuget igjen en fug på badet på nybyggsgaranti
- Satt inn LED-spotter i gang
- Bygd Spot-kasse og satt inn LED-spotter i stue.
- Malt 1 vegg stue og soverom

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Reklamasjonssak gjennom nybygg-garantien gjennom AF Bygg, det er byttet 2 fliser på veggen i dusjen der en av de hadde fått en sprekk. Det er også lagt til noe fugemasse mellom gulv og vegg da denne hadde sunket bort.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Bygg, boligperm fulgte med leilighet i 2019.

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nedkjøring til Garasje U1 (næring) er det gjort flere reperasjoner på

gulvdekke /epoxyen i rampen, har ikke vært noe problem ned til U2 (sameiet) som jeg kan huske. Utbedret av næring så jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er bygd en led-spot kasse i stuen og satt inn led-spotter i gangen. I stuen er det hentet strøm inni kontakten på veggen, i gangen er det en 2-3cm kabel mellom kontakt og tak. Ble fortalt at det ikke trengtes elektriker til å utføre jobben den gang da man ikke endret noe av det elektriske anlegget utover å ta strøm "innenifra". Det er også byttet til dimmere på 3 av lys-bryterene i leiligheten, originale brytere følger med.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Bygg nytt fra bygget var ferdig 2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det var en sprekk i en flis som ble utbedret av utbygger gjennom nybygg garantien.

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)
- Ja
Beskriv: Det er utbedret noe tetting rundt veggen i U1 mot nedkjøringsrampen til parkeringskjeller, hvor det kom noe vann inn under betongveggen. Igjen noe næring har utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Hatt noe setningsskader mellom vegg og tak i leiligheten som er blitt utbedret en gang av maler på nybyggs garanti.

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I kontraktstegningen fra boligpermen er det oppnevnt 44kvm i 2019.

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?
Ja
Beskriv: Det er forslag til endring av rundkjøring til lyskryss mellom 112 og 114 tror jeg, men det er lenge siden jeg har hørt eller sett noe til. Ellers så er veien fra storo-senteret og ned til nordpolen oppgradert det siste året og skal ferdigstillen ila juni. Det er også et nytt forslag til å få regulert om plassen der CircleK ligger til kontorbygg. Utover dette vet jeg ikke.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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:

Moderne leilighet i bygg fra 2019, beliggende i byggets 8. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

Det er TG0 og TG1 på alle punkter i tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder: Bygningen er tilkoblet fjernvarme og varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin

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

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

kjøper.

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

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

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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmes opp av radiatorer og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1909,58 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 337,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.337,- pr. md.

Herav:
Felleskostnader kr 2.481,-
A-konto oppvarming kr 313,-
Kollektiv TV og bredbånd kr 543,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, tv/bredbånd, oppvarming m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, orgnr. 923879374

Om sameiet
Lillo Gård Haugen Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923879374, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 100, Sandakerveien 110, Sandakerveien 103, Sandakerveien 104, Sandakerveien 105, Nycoveien 2, Sandakerveien 106 og Sandakerveien 108 A - B

Gårds- og bruksnummer:
77, 416

Sameiet er et kombinert sameie som består av 174 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (næringsvirksomhet), 1 næringsseksjon (base/fellesareal for Lille O BRL) og 10 næringsseksjoner (boder).

Sameiet har egen nettside:
https://home.solibo.no/hp/lillogaard/praktisk-info

Avregning oppvarming: Sameiet har begynt med kvartalsvis avregninger for oppvarming fra Techem. Det er anledning til å justere a-konto beløpet på månedlig faktura for felleskostnader.Enkelte velger dette. Gi beskjed til styret om det er ønskelig å endre månedlig akonto beløp.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 032,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 692 135,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 566 578,-.

Mer info i innkallingen for 2025 som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi:

Styret har klart å beholde den gode likviditeten i sameiet. Sameiet økte felleskostnadene tilsvarende prisjusteringen fra 1.1.2025. Sameiet har en god buffer for ev. framtidige hendelser.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier.

Hund er tillatt på takterrassene dersom hunden er helt renslig og føres i bånd. Det er forbudt å la hunden gå på mosegressplenen, da denne plenen har en byggteknisk funksjon knyttet til overvannshåndtering. Andre husdyr er ikke tillatt på takterrassene. Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

Dyrets eier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager kan styret beslutte å forby hold av dyret såfremt det kan dokumenteres at dyret er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8638040

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 515 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

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

Lillo Gård ligger i umiddelbar nærhet til boligen, ca. 95 m. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, lillo lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

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

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

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

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

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

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere

badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger i kort avstand til leiligheten.

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

Storo er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal. Nærmeste bussholdeplass er Lillo gård og ligger ca. 95 m fra boligen.

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

Nærmeste bussholdeplass er Lillo gård og ligger ca. 95 m fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av tre boligblokker, Hus 2, 3 og 4, Felt B2, datert 14.03.2023.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning, annen offentlig/privat tjenesteyting/, hotell, bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4892, vedtatt 11.05.16. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

- PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET -

Vitaminveien: Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate
Saksnr: 2025/06790
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning.
Status per 21.11.25: Planforslag for detaljeregulering

Nycoveien 1 og 1 B: Utarbeidelse av planforslag
Saksnr: 2025/06726
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.
Status per 24.09.25: Sweco har oversendt redegjørelse for status og forventet fremdrift.

Sandakerveien 113 - 119: Planforslag til politisk behandling
Saksnr: 2025/04310
Hensikt: Det planlegges boligformål, kontor og forretning. Det er en videreføring av Nydalen som knutepunkt og en attraktiv og levende bydel. Utvikling av tomten er et viktig grep for å knytte sammen Storo og Nydalen.
Status per 04.12.25: Orientering om vedtatt plan til berørte høringsparter -Sandakerveien 113 - 119 , S-5269

Vitaminveien 1B: Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnr: 2025/06912
Hensikt: Legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.
Status per 15.12.25: Planforslaget er til offentlig ettersyn

- PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET -

Saksnr: 2025/07978
Vitaminveien 21-31, Nydalen allé 55-69, Gunnar Schjelderups vei 2-8 - storotunet - Oppføring av boliger, forretninger, hotell, kino og barnehage - Felt A, B (hotell) og D (paviljong) - Tidligere adresse: Vitaminveien 11
Status per 02.12.25: Oppfølging av varsel om pålegg av ferdigstillelse - Vitaminveien 21-31 m.fl.

Saksnr: 2025/09347
Vitaminveien 11 - etablering av vei og fortau
Status: Under behandling

Saksnr: 2025/21681
Gunnar Schjelderups vei 2 - mulig ulovlig lysforurensing
Status: Under behandling

Saksnr: 2025/21739
Sandakerveien 114 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg m.m FORELØPIG SAK
Status: Under behandling

Saksnr: 2025/11610
Vitaminveien 9 - tilbygg med ny inngang til dagligvarebutikk mot Gunnar Schjelderups vei, innbygging av arkaden, ny balkong og øvrige innvendige endringer - Storo Storsenter
Status: Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/77/416/93:
18.02.1916 - Dokumentnr: 900891 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1919 - Dokumentnr: 901013 - Skjønn
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1926 - Dokumentnr: 911774 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1937 - Dokumentnr: 1833 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1942 - Dokumentnr: 4188 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1942 - Dokumentnr: 10203 - Erklæring/avtale
VEDR. PARKBELTE.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1943 - Dokumentnr: 135 - Erklæring/avtale
Vedr. sentralvarmeanlegg.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1945 - Dokumentnr: 2693 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1945 - Dokumentnr: 5118 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
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:416
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:416
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 4652 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
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:416
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1964 - Dokumentnr: 16948 - Skjønn
Vedr. Oslo kommunes erververlse av areal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1966 - Dokumentnr: 2262 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
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:416
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:416
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:416
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1968 - Dokumentnr: 1359 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
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:416
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:416
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:416
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:416
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:416
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:416
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:416
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:416
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:416
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:416
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2018 - Dokumentnr: 429124 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av arealet
Bestemmelse om anlegg, vedlikehold, benyttelse og adkomst
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
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:416
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:416
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292743 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruk og adkomst til 53 sykkelplasser
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292743 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruk og adkomst til 38 boder
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292743 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:421
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292743 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2022 - Dokumentnr: 250982 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
Org.nr: 923 879 374
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om lysmaster
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold og drift
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2019 - Dokumentnr: 481108 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 93
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/13059

02.07.2024 - Dokumentnr: 1647751 - Reseksjonering
Snr: 93
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/13058
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av formål
Endring av fellesareal

30.09.2020 - Dokumentnr: 3105827 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett til avfallsrom

30.09.2020 - Dokumentnr: 3105827 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til areal som uteoppholdsareal

30.09.2020 - Dokumentnr: 3105827 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om å føre avkastluft fra sitt ventilasjonsanlegg

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 375,- 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 1. februar 2026

Megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Sandakerveien 110

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	**1 min** 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	**9 min** 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	**16 min** 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	**13 min** 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	**14 min** 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**11 min** 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	**8 min** 2.9 km

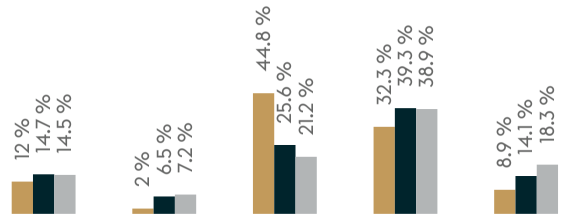
Offentlig transport

Lillo gård	Linje 30, 58	**2 min** 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	**6 min** 0.5 km
Storo	Linje 4, 5	**8 min** 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	**12 min** 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 4.6 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	**2 min** 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	**3 min** 0.3 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år...	49 barn	**5 min** 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 79/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Nordre Åsen kunstgressbane	15 min
SATS Nydalen	3 min
SATS Storo	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Sandakerveien 110
0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	53 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	10	0	0	1

Supertakst

GNR: 77 BNR: 416 SNR: 93

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Sandakerveien 110
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39441

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Bygningen er tilkoblet fjernvarme og varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.1.2026	**28.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Johan Aanesen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sandakerveien 110, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**416**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**93**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0804**		
Byggeår:	**2019**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne leilighet i bygg fra 2019, beliggende i byggets 8. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det ble oppunder himlingen, bygd kasse med ledspotter i stuen.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**12**
Kjeller	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**53**	**44**	**9**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "T-93", på ca. 9,3 m2. Nord-vestvendt overbygd balkong på ca. 11,5 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/
Felles tomteareal på ca. 5.515 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 11,5 m2 i stålglattet betong dekket med impregnerte terrassebord. Balkongen er med tilgang fra stuen, overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.6 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran synlig plassert og lett tilgjengelige i vannfordelerskap i entre/gang.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Vannbåren varme



Fordelerskap kaldt og varmtvann til vannbåren varme også plassert i entre/gang.

Type anlegg	Radiatorer
Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med radiatorer i stue og på soverom. Fordelerskapet er plassert i gangen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Bygningen er tilkoblet fjernvarme og varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med glasssisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

I boligmagasin foreligger det utfyllende FDV dokumentasjon og at badet er bygd iht forskrifter.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

8. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aanesen, Johan	9578-5999-4-3493641	2026-01-26 22:59:17

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
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
20-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 110, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Johan Aanesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7135933
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reklamasjonssak gjennom nybygg-garantien gjennom AF Bygg, det er byttet 2 fliser på veggen i dusjen der en av de hadde fått en sprekk. Det er også lagt til noe fugemasse mellom gulv og vegg da denne hadde sunket bort.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Bygg, boligperm fulgte med leilighet i 2019.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nedkjøring til Garasje U1 (næring) er det gjort flere reperasjoner på gulvdekke /epoxyen i rampen, har ikke vært noe problem ned til U2 (sameiet) som jeg kan huske. Utbedret av næring så jeg vet ikke hvem som utførte arbeidet.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er bygd en led-spot kasse i stuen og satt inn led-spotter i gangen. I stuen er det hentet strøm inni kontakten på veggen, i gangen er det en 2-3cm kabel mellom kontakt og tak. Ble fortalt at det ikke trengtes elektriker til å utføre jobben den gang da man ikke endret noe av det elektriske anlegget utover å ta strøm "innenifra". Det er også byttet til dimmere på 3 av lys-bryterene i leiligheten, originale brytere følger med.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er nybygg

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Bygg nytt fra bygget var ferdig 2019

---

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?

Ja

Beskriv: Det var en sprekk i en flis som ble utbedret av utbygger gjennom nybygg garantien.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er utbedret noe tetting rundt veggen i U1 mot nedkjøringsrampen til parkeringskjeller, hvor det kom noe vann inn under betongveggen. Igjen noe næring har utbedret.

---

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?

Ja

Beskriv: Hatt noe setningsskader mellom vegg og tak i leiligheten som er blitt utbedret en gang av maler på nybyggs garanti

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I kontraktstegningen fra boligpermen er det oppnevnt 44kvm i 2019.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er forslag til endring av rundkjøring til lyskryss mellom 112 og 114 tror jeg, men det er lenge siden jeg har hørt eller sett noe til. Ellers så er veien fra storo-senteret og ned til nordpolen oppgradert det siste året og skal ferdigstillen ila juni. Det er også et nytt forslag til å få regulert om plassen der CircleK ligger til kontorbygg. Utover dette vet jeg ikke.

---

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: 20-0021/26

Nordvik Nydalen
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie**

Megleropplysninger 26.01.2026
Vi viser til forespørsel av 26.01.2026

Boligselskap:	Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	923879374
Gnr./bnr:	77 / 416
Eier(e):	Johan Aanesen
Seksjons-/andelsnr:	93
Adresse:	Sandakerveien 110, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillogaard
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillogaard/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 8638040
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer parkeringsplass 30097 i Lillo Gård Haugen Garasjesameie. (se vedtekter og husordensregler) Rettighet til parkeringsplass i Lillo Gård Haugen Garasjesameie tinglyses på gnr. 77, bnr. 421, ideell andel 1/184.
Lånekostnader:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.481,- pr. md.
A-konto oppvarming	kr 313,- pr. md.
Kollektiv TV og bredbånd	kr 543,- pr. md.
Garasjeplass	kr 400,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 3.737,- pr. md.**

Kostad strøm EL-billader vil variere, og faktureres i tillegg.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	17 032	1 325

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3363,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

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

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: https://home.solibo.no/hp/lillogaard/kontakt

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 25.04.2025 kl. 12.00 til og med 02.05.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 05.05.2025 kl. 12.00 til og med 12.05.2025 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNSTALLERING AV LÅS PÅ TAKTERRASSEN
7. HENTING AV USORTERT AVFALL

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører).

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Gjert Gjertsen.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Heidi Nordin	På valg:	2025
Styremedlem	Tanweer Akram	På valg:	2026
Styremedlem	Hilde Merete Tradin	På valg:	2025
Styremedlem	John Vegard Børset	På valg:	2025
Varamedlem	Henriette Martens Dumont	På valg:	2025
Varamedlem	Ståle Sjøvoll	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/lillogaard/kontakt

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Trygg Forsikring

Polisenummer: 8638040

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Eierseksjonssameiet

Styret har avholdt 6 møter siden forrige årsmøte.

Nåværende styremedlemmer på valg sa seg villig til å stille en periode til, men valgkomiteen ønsket å innstille nye medlemmer i alle roller. Vi tror det hadde vært lurt med en overlapp, men ønsker det nye styret lykke til og takker for 5 hyggelig og nyttige år!

Heidi Nordin
Styreleder

Styrets arbeid

Det er en jevn strøm av spørsmål fra beboere på epost, nettsiden, telefon og meldinger. Disse besvares så fort som mulig. Vi setter pris på informasjon og konstruktive tilbakemeldinger via styret@lillogardhaugen.no, eller via kontaktskjema på nettsiden vår Solibo Home

Dersom flere spør om det samme har vi lagt ut informasjon om temaet ut på nettsidene våre. Det er viktig at alle følger med på disse. Mange benytter gjenbruks-, og ombruksstasjonene i nærmiljøet. De er heldigvis færre enn før som setter igjen ting de vil kaste i søppelrommet, som vaktmester må kjøre bort til en kostnad for alle.

Dersom noe haster har vi lagt ut informasjon på Facebook gruppen

Utomhus

Sameiet har avtale om gartnertjenester som følges opp av en i styret og suppleres med egeninnsats fra vaktmester og styret ved behov.

Styret hadde befaring med gartner og fikk erstattet planter og busker som har dødd innen 5 års garantien.

Vi er hver vår plaget av måker. Vi har ikke lov til å fjerne reder, etc. under hekketiden. Vaktmester fjernet derfor reder etter at hekketiden var over i fjor. Anticimex monterte flere fuglepigger i høst, noe som har ført til færre reder på taket enn året før.

Brannvern, renhold og vaktmester

Vi har hatt årlig befaring fra Norsk brannvern i oktober med en oppfølgingsdag i november, ingen avvik hos oss heldigvis. Hensatte gjenstander utenfor leiligheter må fjernes. De er ifølge husordensreglene ikke lov til å sette barnevogner, sko, pyntegjenstander, etc., utenfor leilighetene. Dette gjelder også i garasjen i U2. Eiere kan risikere å få eiendeler kastet dersom husordensreglene ikke bli fulgt.

Les og sett deg inn i hva du må gjøre dersom alarmen begynner å gå hos deg! Det er limt opp brukerveiledning i alle etasjer. Dersom styrets repr. Har vært tilgjengelig, har vi nullstilt alarmen, noe som har spart sameiet for mye penger.

Vi har fått beholde den dyktige vaktmesteren vår som er svært fleksibel og stabil, og som vi er svært fornøyd med. Hun kjenner anlegget vårt godt etter hvert og hjelper oss med oppgaver langt ut over det som kan forventes. Det er også god kontakt mellom henne og Næring sin vaktmester, noe som er helt nødvendig når det skjer noe hos dem som påvirker oss, og motsatt.

Økonomi

Vi har klart å beholde den gode likviditeten i sameiet. Vi økte felleskostnadene tilsvarende prisjusteringen fra 1.1.2025. Sameiet har en god buffer for ev. framtidige hendelser.

Bygningsmessig

Sameiet har service- og vedlikeholdsavtaler med leverandører på alle fellessystemer både ute, inne og i garasjen. Når disse anbefaler ekstra vedlikehold utfører vi dette fortløpende slik at det ikke skal oppstå skader og større utgifter senere. Leverandørene er våre rådgivere på sitt område og styret iverksetter tiltak de anbefaler. Ved eventuelt behov for større vedlikehold i framtiden vil dette bli lagt fram på årsmøte.

Vi har god kontakt med leverandørene. En større hendelse førte til varmetap i leilighetene i hus 1, Sandakerveien 103/105 i januar. Ifm. kuldeperiode sprakk varmebatteriet på ventilasjonsaggregatet. Frostvakt ble løst ut, men inntakspjeld med fjær- tilbaketrekk hadde låst seg. Utfallet av dette ble at kulderaset fra inntaket gikk rett mot batteriet med minusgrader og eksploderte. Batteriet måtte byttes, noe som tid lang tid. Styret meldte forsikringssak og vi slapp unna med egenandel på kr. 10.000.

Styret i boligsameie har valgt å videreføre den nettbaserte tilgangen til boligdokumentasjon og sameiets FDV, samt til egen sakshistorikk for innmeldte reklamasjoner. Dokumentasjonen er tilgjengelig med pålogging. Ved eierskifte, kontakt styret for brukertilgang.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Orgnr: 923 879 374

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 305 147**	**1 105 656**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	692 135	1 252 308
Endring av egenkapital	0	-52 817
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**692 135**	**1 199 491**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 997 283**	**2 305 147**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 640 933	2 784 154
Kortsiktig gjeld	643 650	479 007
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 997 283**	**2 305 147**

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 798 464	7 750 864	7 821 200	8 057 276
Annen driftsrelatert inntekt	3	9 900	19 800	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 808 364**	**7 770 664**	**7 821 200**	**8 077 276**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	51 465	49 350	49 400	53 298
Styrehonorar	5	365 000	350 000	350 000	378 000
Forsikring		384 007	346 684	381 400	422 400
Forretningsførsel		211 958	199 395	212 000	219 400
Revisjon		12 038	9 978	10 000	10 000
Kommunale avgifter		1 849 561	1 617 017	1 991 100	2 133 700
Energi/fyring	6	937 313	1 306 596	1 284 000	1 176 400
Kabel-TV/internett		973 998	930 049	980 300	1 008 100
Vedlikehold	7	1 499 270	985 393	1 208 000	989 500
Vaktmestertjenester	8	238 144	224 760	236 900	246 900
Renhold	9	533 446	375 587	396 800	546 400
Andre driftskostnader	10	147 504	119 072	189 500	326 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 203 702**	**6 513 880**	**7 289 400**	**7 510 598**
DRIFTSRESULTAT		**604 662**	**1 256 784**	**531 800**	**566 678**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		87 481	757	1 000	0
Finanskostnader		8	5 233	0	100
RESULTAT FINANSPOSTER		**-87 474**	**4 476**	**-1 000**	**100**
Resultat		**692 135**	**1 252 308**	**532 800**	**566 578**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	692 135	1 252 308		
SUM DISPONERING		**692 135**	**1 252 308**		

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		69 658	90 086
Forskuddsbetalte kostnader	12	383 948	365 894
Brenselsregnskap 2023		0	280 788
Bankinnskudd		3 187 327	2 047 386
SUM OMLØPSMIDLER		**3 640 933**	**2 784 154**
SUM EIENDELER		**3 640 933**	**2 784 154**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	2 997 283	2 305 147
SUM EGENKAPITAL		**2 997 283**	**2 305 147**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		200 491	157 993
Brenselsregnskap 2024	13	211 157	0
Annen kortsiktig gjeld	14	232 001	321 013
SUM KORTSIKTIG GJELD		**643 650**	**479 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 640 933**	**2 784 154**

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC Oneflow ID 10383736 Page 3 / 8

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

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

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

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

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC Oneflow ID 10383736 Page 4 / 8

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	6 840 864
Kabel-TV/Internett	957 600
Sum innkrevde felleskostnader	**7 798 464**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Lokale-/lagerleie	800
Nøkler/portåpnere	9 100
Sum annen driftsrelatert inntekt	**9 900**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 51 465.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 365 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING	
Elektrisitet	488 456
Fjernvarme	448 857
Sum energi/fyring	**937 313**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	75 527
Vedlikehold VVS	248 935
Vedlikehold elektro	337 764
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	171 428
Drift/vedlikehold heis	219 430
Vedlikehold brannsikring	146 724
Serviceavtale brannsikring	116 881
Serviceavtale VVS	27 581
Dører og porter	87 651
Diverse vedlikeholdskostnader	67 350
Sum vedlikehold	**1 499 270**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	231 571
Vaktmestertjenester tillegg	6 573
Sum vaktmestertjenester	**238 144**

NOTE 9 - RENHOLD	
Mattleie	45 818
Renhold	332 748
Renhold tillegg	154 881
Sum renhold	**533 446**

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC Oneflow ID 10383736 Page 5 / 8

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	20 063
Leie datasystemer	8 802
Driftsmaterialer	525
Programvare/lisenser	756
Nøkler og låser	1 953
Egenandeler forsikring	10 000
Fellesarrangement	2 000
Konsulenthonorar	50 000
Annen fremmed tjeneste	23 213
Annen kontorkostnad	5 323
Generalforsamling/årsmøte	4 000
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	18 579
Annen kostnad	2 290
Sum andre driftskostnader	**147 504**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 305 147
Overført til/fra egenkapital	692 135
Opptjent egenkapital 31.12	**2 997 283**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	98 290
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	249 726
Andre forskuddsbetalte kostnader	35 932
Sum forskuddsbetalte kostnader	**383 948**

NOTE 13 - BRENSELSREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht. måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg	690 811
Forskuddsbetalt fra eierne	901 968
Sum brenselsregnskap	**-211 157**

Avregnet periode: 01.07.2024-31.12.2024

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	226 153
Utlegg	5 848
Sum annen kortsiktig gjeld	**232 001**

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

AVDELINGSREGNSKAP 2024

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Org. nr. 923 879 374



Innholdsfortegnelse

Kommentarer til rapporten	s. 2
Resultatregnskap - Bolig	s. 3
Resultatregnskap - Næring	s. 4
Noter	s. 5

Kommentarer til rapporten

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie består av 187 seksjoner fordelt på Bolig og Næring. For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Bolig og Næring sin andel.

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	7 592 472	7 544 872
Annen driftsrelatert inntekt	2	9 900	19 800
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 602 372**	**7 564 672**
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		51 173	49 070
Styrehonorar		362 926	348 011
Forsikring		323 116	291 710
Forretningsførsel		210 753	198 262
Revisjon		11 970	9 921
Kommunale avgifter		1 697 252	1 484 264
Energi/fyring	3	937 313	1 306 596
Kabel-TV/internett		973 998	930 049
Vedlikehold	4	1 492 819	979 016
Vaktmestertjenester	5	238 144	224 760
Renhold	6	533 446	375 587
Andre driftskostnader	7	145 699	118 728
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 978 607**	**6 315 975**
DRIFTSRESULTAT		**623 765**	**1 248 697**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansinntekter		86 984	753
Finanskostnader		8	5 233
RESULTAT FINANSPOSTER		**-86 977**	**4 480**
Resultat	8	**710 741**	**1 244 217**

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	205 992	205 992
Annen driftsrelatert inntekt	2	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**205 992**	**205 992**
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		292	280
Styrehonorar		2 074	1 989
Forsikring		60 891	54 973
Forretningsførsel		1 204	1 133
Revisjon		68	57
Kommunale avgifter		152 309	132 753
Energi/fyring	3	0	0
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	4	6 450	6 377
Vaktmestertjenester	5	0	0
Renhold	6	0	0
Andre driftskostnader	7	1 806	344
SUM DRIFTSKOSTNADER		**225 095**	**197 906**
DRIFTSRESULTAT		**-19 103**	**8 086**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansinntekter		497	4
Finanskostnader		0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-497**	**-4**
Resultat	8	**-18 606**	**8 091**

Noter

	Bolig	Næring
NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER		
Innkrevde felleskostnader	6 634 872	205 992
Kabel-TV/Internett	957 600	0
Sum innkrevde felleskostnader	**7 592 472**	**205 992**
NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT		
Lokale-/lagerleie	800	0
Nøkler/portåpnere	9 100	0
Sum annen driftsrelatert inntekt	**9 900**	**0**
NOTE 3 - ENERGI/FYRING		
Elektrisitet	488 456	0
Fjernvarme	448 857	0
Sum energi/fyring	**937 313**	**0**
NOTE 4 - VEDLIKEHOLD		
Vedlikehold bygninger	75 527	0
Vedlikehold VVS	242 485	6 450
Vedlikehold elektro	337 764	0
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	171 428	0
Drift/vedlikehold heis	219 430	0
Vedlikehold brannsikring	146 724	0
Serviceavtale brannsikring	116 881	0
Serviceavtale VVS	27 581	0
Dører og porter	87 651	0
Diverse vedlikeholdskostnader	67 350	0
Sum vedlikehold	**1 492 819**	**6 450**
NOTE 5 - VAKTMESTERTJENESTER		
Vaktmestertjenester	231 571	0
Vaktmestertjenester tillegg	6 573	0
Sum vaktmestertjenester	**238 144**	**0**
NOTE 6 - RENHOLD		
Mattleie	45 818	0
Renhold	332 748	0
Renhold tillegg	154 881	0
Sum renhold	**533 446**	**0**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	20 063	0
Leie datasystemer	7 406	1 396
Driftsmaterialer	525	0
Programvare/lisenser	752	4
Nøkler og låser	1 859	94
Egenandeler forsikring	10 000	0
Fellesarrangement	1 989	11
Konsulenthonorar	50 000	0
Annen fremmed tjeneste	23 081	132
Annen kontorkostnad	5 293	30
Generalforsamling/årsmøte	3 977	23
Øredifferanser	1	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	18 473	106
Annen kostnad	2 280	10
Sum andre driftskostnader	**145 699**	**1 806**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 244 217	8 091
Overført til/fra egenkapital	710 741	-18 606
Sum annen egenkapital	**1 954 958**	**-10 515**
Andel av egenkapital 1.1	100,54 %	-0,54 %

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

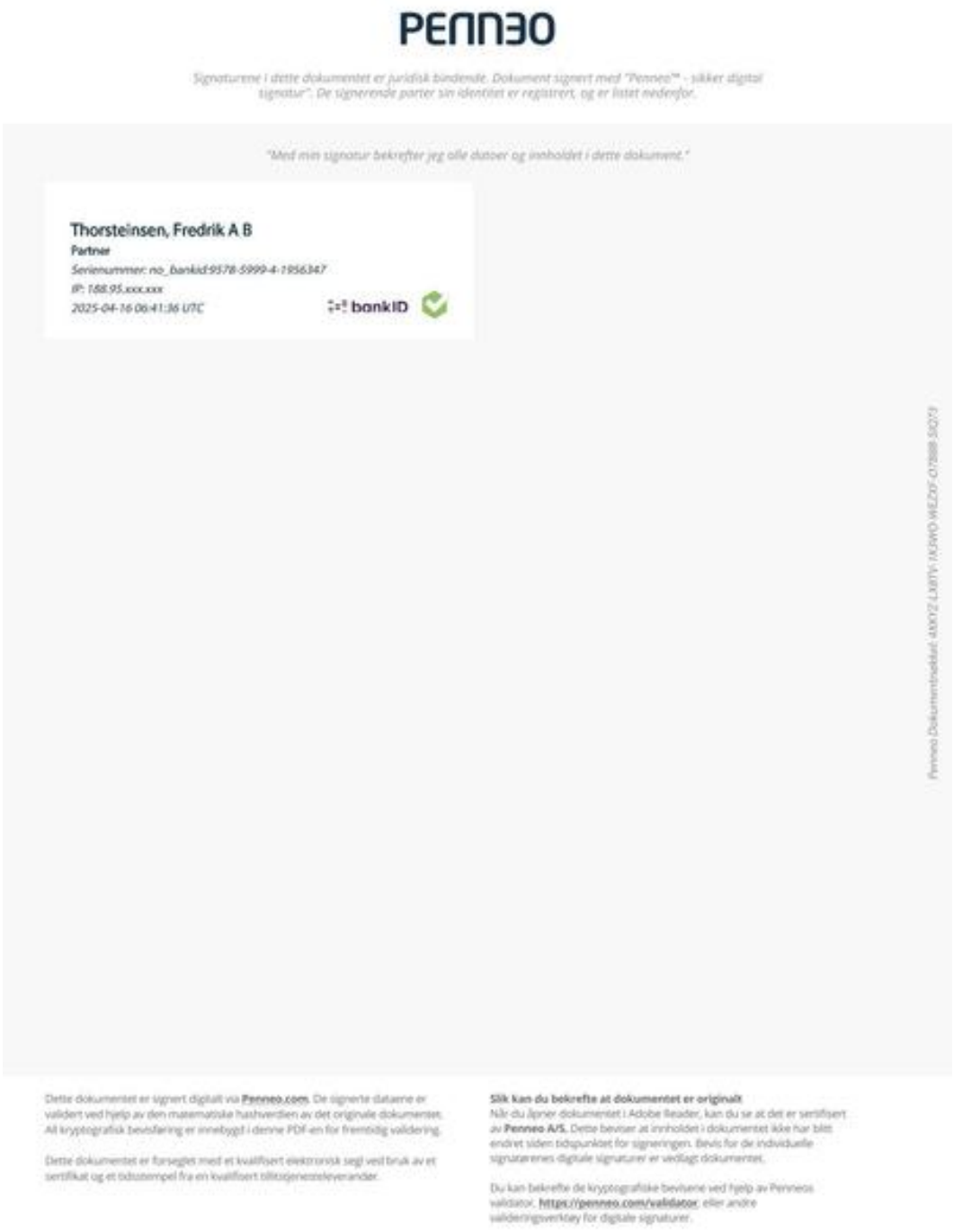
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Powered by Documentmaker 4XKYZ-L4BTY-1UWIO-4EZSF-D7BBE-SQ3T

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 06:41:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4XXY2-LXBTV-1UUHO-WEZOF-O7BBB-SSQT3

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, https://penneo.com/validator, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 378 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, 05.05.2025

Valgkomiteen i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie består av Celine Hernæss Savic.

Valgkomitéen har fysisk banket på dør hos omtrent alle enheter i sameiet for å kartlegge vilje og kompetanse for best mulig kunne vurdere hvem som er best egnet for de ulike vervene i styret.
Det er også skrevet innlegg på sameiets facebookgruppe med oppfordring til å stille til valg, og har ellers spurt dagens styremedlemmer og naboer om tips til kandidater, dagens pågående prosjekter i sameiet, utfordringer, evt kompetanse styret har følt mangel på pdd. o.l.

Valgkomitéen innstiller følgende personer til de ulike vervene til styret:

Marianne Sandberg Hansen, tlf: 95818414 (Sandakerveien 104, Hus 4, H0202)

Innstilles som styreleder 2025/2027
Jurist, har jobbet 28 år i skatteetaten som seniorskattejurist. Erfaring med ledelse/prosjektledelse i
jobb og er tillitsvalgt i fagforeningen Juristforbundet. Hun har følgende erfaring som styreleder/styremedlem:
-Ibl Tolles gate 32 (ca fem år), der ble det bl.a. gjort større vedlikehold og
oppgradering av 1890-gård som er på gul liste (forskriftsfredet, kommunalt listeført,
dvs. Plan- og bygningsetaten skal uttale seg hvis endringer i f.eks. fasade mv. skal
gjøres.). Oppfølging av leverandører, byantikvaren mm.
-Sameiet Bakkebygget (ca tre år)
Nybygg, oppfølging av byggets feil og mangler mot utbygger ift. femårsfristen.
Løpende kontakt med advokat med forberedelse til søksmål mot utbygger. Involverte
takstmann OPAK. Fikk erstatning og utbedring. Arbeid med kontrakter og garantier.

Jonas Emil Guttormsen Tveter, tlf: 91579348 (Sandakerveien 104, Hus 4, H0201)

Innstilles som styremedlem 2025/2027

Utdannet sivilingeniør innen byggfag. Sitti 4 år som styremedlem i sameiet Fernanda Nissen 3 (230 enheter + næring) samt deres garasjesameie. Var ansvarlig for det byggtekniske, nøkler, heis, nyhetsbrev og obbet en del med forsikringssaker.

Jobbet som byggteknisk rådgiver for privat næring tidligere og jobber nå for Plan og bygg i Oslo kommune hvor han bla. skriver vedtak.

Leif Jostein Johansen, tlf: 90621635 (Sandakerveien 103, H0302)

Innstilles som styremedlem 2025/2027
Han er pt pensjonist med lang og bred erfaring innen forretningsvirksomhet. Var avdelingsleder m. ansvar for drift, saksbehandling og forliksrådsaker i Lindorff. Etter det gikk han over i en rolle som KAM med ansvar for de store kundene til selskapet hvor han utviklet rutiner innenfor inkasso og fakturering. Har også vært mellomleder i et IT selskap før det.

Har erfaring som styreformann for et IT selskap med ca 15 ansatte (ca. 5 år), samt styremedlem i en interesseforening for datasentraler (ca 5 år). Hovedoppgaven i sistnevnte verv var å forhandle avtaler med dataleverandører for medlemmene.

Stian Marius Sæteren, tlf: 92685100 (Sandakerveien 105, H0302)

Innstilles som styremedlem 2025/2027
Eiendomsrådgiver med over 13 års erfaring innen utleie av næringseiendom og coworking-lokaler. Har en

sterk evne til å forhandle gode avtaler, samt kontraktsinnglelser. Har også erfaring fra tidligere styreverv som styremedlem i Ila kvartal 5, hvor det var i underkant av 160 enheter. Hadde hovedansvar for fulltidsansatt vaktmester, timeregistrering og at vedlikeholdsplanen var oppdatert.

Henriette Martens Dumont

Innstilles som varamedlem 2025/2026

Representerer Lillo Næring

Ståle Sjøvoll, tlf: 92403029 (Sandakerveien 104, Hus 4, H0217)

Innstilles som varamedlem 2025/2026

Utdannet sivilingeniør med strøm som spesialitet - både svakstrøm og sterkstrøm. Jobber for Statnett og har det tekniske ansvaret for bygging av nye høyspent-transformatorstasjoner. Kan litt om alt fra grunnarbeider og drenering via taktekking til ventilasjonssystemer og høyspenning.

Tom Møller, tlf: 99330015 (Sandakerveien 110, Hus 2, H0902)

Innstilles som valgkomitemedlem nr. 2 2025/2027

Lang erfaring fra styreverv i PWC og tidligere styreleder i dette sameiet.

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Marianne Sandberg Hansen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Jonas Emil Guttormsen Tveter stiller til valg som styremedlem for 2 år
Leif Jostein Johansen stiller til valg som styremedlem for 2 år
Stian Marius Sæteren stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Henriette Martens Dumont stiller til valg som varamedlem for 1 år
Ståle Sjøvoll stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Tom Møller stiller til valg som valgkomité for 2 år

6. INSTALLERING AV LÅS PÅ TAKTERRASSEN

Forslagsstiller:

Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det har skjedd at folk som bor, og ikke bor, i bygningen har brukt takterrassen og skapt trøbbel med f.eks søppel og bråk. I tilfelle en ulykke skjer, kommer vi til å ha ansvar som sameie for at vi gir tilgang til terrassen.

Styret har innhentet tilbud på installasjon av lås på dørene ut til takterrassene. Terrassen i Sandakerveien 103/105 er mest utsatt siden den ligger skjult for innsyn fra andre. Det anbefales derfor å installere på disse dørene. Flere dører kan ev. tas senere hvis behov.

Estimert kostnad pr. dør er ca. kr. 39.160 inkl. mva. Det må gjøres en jobb med å oppdatere nøkkelbrikker til alle i sameiet. Det kan ta noe tid å få gjort dette for alle. Beboere i Hus 1, Sandakervn. 103/105 bør prioriteres.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret bestiller installasjon av to stk. låser til dører på takterrassen i Sandakerveien 103/105

7.HENTING AV USORTERT AVFALL

Forslagsstiller:

Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ikke mulig å abonnere på utsetting av container, dette må bestille for hver gang. Behovet bør vurderes fortløpende.

Sameiet har ikke egen grunn det kan settes container på og leverandør må betale kommunen for hensetting. Kostnad pr. utsetting er ca. kr. 8.000.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det bestilles henting av usortert avfall 2 ganger ila året.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Møtedato:	mandag, 5. mai 2025 – 12. mai 2025
Møtested:	Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Gjert Gjertsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
65 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 65 stemmer

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 378 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent med 55 stemmer for.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Marianne Sandberg Hansen ble valgt som styreleder for to år med 58 stemmer for.

5.2. Valg av styremedlemmer

Jonas Emil Guttormsen Tveter ble valgt som styremedlem for to år med 59 stemmer for.
Leif Jostein Johansen ble valgt som styremedlem for to år med 54 stemmer for.
Stian Marius Sæteren ble valgt som styremedlem for to år med 58 stemmer for.

5.3. Valg av varamedlemmer

Henriette Martens Dumont ble valgt som varamedlem for ett år med 59 stemmer for.
Ståle Sjøvoll ble valgt som varamedlem for ett år med 59 stemmer for.

5.4. Valg av valgkomité

Tom Møller ble valgt til valgkomitéen for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marianne Sandberg Hansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Tanweer Akram	På valg: 2026
Styremedlem:	Jonas Emil Guttormsen Tveter	På valg: 2027
Styremedlem:	Leif Jostein Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Stian Marius Sæteren	På valg: 2027
Varamedlem:	Henriette Martens Dumont	På valg: 2026
Varamedlem:	Ståle Sjøvoll	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

---

6. Installering av lås på takterrassen

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret bestiller installasjon av to stk. låser til dører på takterrassen i Sandakerveien 103/105

Vedtak:
Godkjent med 48 stemmer for.

7. Henting av usortert avfall

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det bestilles henting av usortert avfall 2 ganger ila året.

Vedtak:
Godkjent med 36 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Gjert Gjertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *22-05-2025 10:36:49 UTC*

Undertegner — Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE 923879374 Norge

Signert med E-signere — *19-05-2025 12:33:24 UTC*

Undertegner — Dato

Gjert Ole Gjertsen
Protokollvitne
gjertsen.gjert@gmail.com
+4795230869

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.108.28

VEDTEKTER

for

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, org. nr. 923 879 374

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret i ekstraordinært årsmøte 24.10.2019, endret ordinært årsmøte 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.4.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 174 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (næringsvirksomhet), 1 næringsseksjon (base/fellesareal for Lille O BRL) og 10 næringsseksjoner (boder) i eiendommen gnr. 77, bnr 416 i Oslo kommune.

Seksjon 1 — 68	Boligseksjoner
Seksjon 69	Næringsseksjon for base/fellesareal til Lille O BRL
Seksjon 70 - 175	Boligseksjoner
Seksjon 176	Næringsseksjon for næringsvirksomhet
Seksjon 177 - 186	Næringsseksjoner for boder

Næringsseksjon 69 som består av fellesareal for Lille O BRL oppfyller ikke eierseksjonslovens vilkår for å seksjoneres som en boligseksjon, siden kjøkken, bad og wc ikke ligger innenfor hoveddelen av bruksenheten. Seksjonen skal allikevel i disse vedtekter sidestilles med boligseksjonene og er omfattet i alle samlebetegnelser som «bolig» eller «boligseksjonene» som gjelder rett til bruk, vedlikehold og felleskostnader.

(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 arealer for næringsseksjon 69 og 176, private uteareal (markterrasser), boder 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 næringsseksjoner.

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 ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

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).

(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) Næringsseksjon for boder nr. 177 – 186 (N-bodseksjonene) kan kun eies av eiere av en boligseksjon i eierseksjonssameiet. N-bodseksjonen kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Brudd på dette anses som ett vesentlig mislighold iht. eierseksjonsloven § 38, som kan medføre pålegg om salg av bodseksjonen.

(5) 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 S 21 annet ledd.

Næringsseksjon 176 har anledning til å utføre varelevering og lignende i normalt omfang og slik det måtte tillates av offentlige myndigheter. Utvendig av- og pålessing av varer utenfor

eget varemottak skal ikke skje før kl. 07:00 om morgenen, med unntak av levering til eget mottak for dagligvare som kan skje før kl. 07:00.

(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. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Skilting av virksomhet i næringsseksjonene skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg xx. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

  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 S 25 6.1edd har næringsseksjon 176 og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg

Boligseksjonene og næringsseksjon 69 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene. Rettigheter og forpliktelser tilknyttet sameiets bruksrett på gnr. 77, bnr. 1 i Oslo kommune tilligger boligseksjonene.

Næringsseksjon 176) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak, tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.

- Næringsseksjonen med utvendig tilleggsareal og/eller enerettsareal har overfor Sameiet rett til å ha uteservering i/innenfor slikt tilleggsareal. Hvis slik uteservering skjer er eier av den seksjon som disponerer vedkommende areal forpliktet til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder — men ikke begrenset til — fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Oslo kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

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

Parkeringskjelleren i plan UI og U2 er fradelt som en egen anleggseiendom med gnr 77, bnr 421. Eiendommen ligger i ett tingsrettslig sameie mellom eierne og sameiernes rettigheter og plikter fremkommer av vedtektene for Lillo Gård Haugen Garasjesameie.

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, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) 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 S 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 176 besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

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 S 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 176 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 og næringsseksjon 69 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) Næringsseksjonene 177 t.o.m. 186 (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.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner (unntatt næringsseksjonene 177 t.o.m. 186): - 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.

(6) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner (unntatt næringsseksjonene 177 t.o.m. 186):

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(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 S 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 S 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 S 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 eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(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 og næringsseksjon 69 har en 1 stemme. Næringsseksjon 176 har 33 stemmer. Næringsseksjoner 177 t.o.m. 186 (boder) har ikke stemmerett. Til sammen 208 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. — avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(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 S 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven S 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 S 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 SS 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven S 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 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 Kameraovervåking
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 lowerk.

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 24.10.2019

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av gjensidig respekt mellom beboerne.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og hvordan vi skal verne om eiendommen og boområdet vårt.

Reglene er å anse som et supplement til vedtektene som til en hver tid gjelder for Sameiet.

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder Hus 1,2,3 og 4 på Lillo Gård Haugen i tillegg til omkringliggende fellesareal, takterrasser og bakgård. Garasje og næringsdel behandles i egne regler.

• Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

• Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang 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, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende fremvise identifikasjon.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom.
Dersom forsøk på å løse problemene 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

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 ro mellom kl 23:00 – 07:00.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg eller bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt i leiligheten på hverdager før kl 07.00 og etter kl 21.00, og på lørdager før kl 11.00 og etter kl 20.00. På søn- og helligdager skal det være ro.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper, tomemballasje m.m) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet. Det er strengt forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger og terrasser. Dette ansees som forsøpling og er samtidig brannfarlig da det kan treffe brennbart materiale (se også pkt. 5).

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst.
Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene. Det henvises til sykkel- og barnevognboder.

Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Dørene til bodene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder og ganger, som for eksempel sykler, sko/skostativ, etc. Dette reduserer også brannfare. Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

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.

UTENDØRS

Beboere oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må bidra til at området i og rundt Sameiets eiendommer holdes ryddig og pent.

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. Enhver må selv rydde opp etter seg og påse at bruk ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på takterrasser eller annet fellesområde. Lukkete, private arrangement på takterrasser er ikke tillatt.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.
Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklær, tepper, eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

Bakgården mellom hus 3 og 4 er et fellesareal. Her er det veldig lytt, og mange leiligheter har soverom og balkonger ut mot dette området. Støy i form av høy musikk og annen høylytt aktivitet skal derfor ikke forekomme. Bakgården skal være ryddig og er ikke egnet for hensettelse av private eiendeler.

6. EGNE BALKONGER

Solskjermingsalternativer skal følge sameiets gjeldende retningslinjer. Disse ligger ute på sameiets hjemmeside www.lillogårdhaugen.no. Enhver installasjon som endrer byggets fasade er søknadspliktig og må godkjennes av Sameiet.

Kullgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på balkong eller vegg er ikke tillatt.

Søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene. Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

7. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesarealer er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholderne i søppelanlegg/søppelrom. Reduser volumet av søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkonger.

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), plast (blå pose), restavfall og papir. Brannfarlig avfall og spesialavfall er strengt forbudt å kaste i søppelanlegget. Kastes det noe annet enn vanlig husholdningsavfall som nevnt over vil styret forsøke å spore opp vedkommende og fakturere for bortkjøringen.

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte 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.
Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner av bestilling vil publiseres på vår nettside.
(www.skiltservice.com)

Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Se ytterligere info på hjemmesiden .

Tapt nøkkel til fellesarealer på bestilles av seksjonseier. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier. Se ytterligere info på hjemmesiden

9. 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. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se rutine for brannvern på hjemmesiden til Sameiet.

Rømningsveier på holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel.

10. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle uhell i heis/fellesområde innendørs fra hund må umiddelbart vaskes bort av hundeeier.

Hund er tillatt på takterrassene dersom hunden er helt renslig og føres i bånd. Det er forbudt å la hunden gå på mosegressplenen, da denne plenen har en byggteknisk funksjon knyttet til overvannshåndtering. Andre husdyr er ikke tillatt på takterrassene. Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

Dyrets eier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager kan styret beslutte å forby hold av dyret såfremt det kan dokumenteres at dyret er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE
Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning (som varsler styret).

13. HENVENDELSER TIL STYRET
Henvendelser kan rettes til styret gjennom epost: styret@lillogardhaugen.no
Eventuell klage på nabo for brudd av husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes til naboen selv. Fører ikke dette frem skal styret kontaktes.

14. ERSTATNINGSANSVAR
Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av dem/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: 24.10.2019

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Garasjesameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

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

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: https://home.solibo.no/hp/lillogaardgarasje/kontakt

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Lillo Gård Haugen Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 25.04.2025 kl. 12.00 til og med 02.05.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 05.05.2025 kl. 12.00 til og med 12.05.2025 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Kiersten Oestreng (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Gjert Gjertsen.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Heidi Kristine Nordin	På valg:	2025
Styremedlem	Henriette Martens Dumont	På valg:	2025
Styremedlem	John Vegard Børset	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/lillogaardgarasje/oppslagstavle

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8638034

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Inneværende periode har stort sett bestått av drift, vedlikehold og videreutvikling av rutinene. Vi har klart å beholde den gode likviditeten også i garasjesameiet.

Arbeidet som er utført i perioden:

Vanlig styrearbeid

Det vanlige styrearbeidet har bestått av:

- Kommunikasjon med forretningsfører
- Kommunikasjon med sameiere
- Kommunikasjon med styremedlemmer
- Forberedelse og avholdelse av 3 styremøter
- Godkjennelse av fakturaer og håndtering av økonomi (regnskap og budsjett)
- Innhenting av tilbud og bestilling av rengjøring av garasjen (gjennomført i april)
- Ajourhold av manuelle lister for sameiere
- Drift av kjøreportene
- Annet forefallende arbeid

Telefontilgang til garasjeporter

Styret har i løpet av perioden vedlikeholdt oversikten over hvem som skal ha telefontilgang til garasjeportene. Det er viktig at beboere som leier ut leilighet med garasje melder fra når de bytter leietaker, slik at vi får fjernet telefontilgang på de som ikke lenger skal ha det. Solibo melder fra ved flytting av eiere, slik at vi får fjernet tilgang på disse.

Elbil ladere

Billader AS, som har driftet ladestasjonene våre, har blitt kjøpt opp av Wattif EV. I utgangen av juni 2025 vil Billader avvikles, og Wattif tar over. Dette innebærer at hver enkelt ladeeier selv vil kunne se sitt forbruk, velge spotpris eller fastpris, og at alle faktureres direkte. Dette vil dermed redusere arbeidsmengden for garasjesameiet betraktelig. Mer informasjon om dette kommer etter årsmøtet.

Parkerings-app

Garasjesameiet har gått over fra parkeringsappen Parkade til den norskutviklede Sameieparkering, laget av Elma Utvikling. Dette siden Parkade satte opp prisene sine betraktelig. Det er fortsatt ikke så mange som har lagt ut plassene sine i den nye appen, så vi håper flere vil ta den i bruk.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Orgnr: 924 355 514

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**453 517**	**289 377**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	245 077	164 140
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**245 077**	**164 140**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**698 594**	**453 517**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	735 452	491 803
Kortsiktig gjeld	36 858	38 286
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**698 594**	**453 517**

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		533 998	449 780	530 000	538 907
Annen driftsrelatert inntekt	2	209 824	148 343	143 300	334 941
SUM DRIFTSINNTEKTER		**743 822**	**598 124**	**673 300**	**873 849**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 870	9 870	9 900	9 900
Styrehonorar	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Forsikring		66 438	60 563	66 600	72 800
Forretningsførsel		43 738	41 145	43 700	45 300
Energi/fyring		180 349	145 846	143 300	182 600
Vedlikehold	5	88 486	0	48 800	35 000
Renhold		0	25 748	27 100	23 300
Andre driftskostnader	6	59 137	80 983	74 500	105 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**518 017**	**434 155**	**483 900**	**544 600**
DRIFTSRESULTAT		**225 806**	**163 969**	**189 400**	**329 249**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		19 272	171	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-19 272**	**-171**	**0**	**0**
Resultat		**245 077**	**164 140**	**189 400**	**329 249**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	245 077	164 140		
SUM DISPONERING		**245 077**	**164 140**		

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC Oneflow ID 10421391 Page 2 / 6

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-3 299	-5 960
Forskuddsbetalte kostnader	8	36 616	35 199
Bankinnskudd		702 134	462 564
SUM OMLØPSMIDLER		**735 452**	**491 803**
SUM EIENDELER		**735 452**	**491 803**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	698 594	453 517
SUM EGENKAPITAL		**698 594**	**453 517**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 858	38 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 858**	**38 286**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**735 452**	**491 803**

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	197 614
Utleie parkerings-/garasjeplass	12 210
Sum annen driftsrelatert inntekt	**209 824**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 870.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 096
Vedlikehold parkering/garasje	22 521
Dører og porter	60 868
Sum vedlikehold	**88 486**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	1 875
Nøkler og låser	1 923
Annen fremmed tjeneste	3 625
Telefon	1 488
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 626
Elbil ladeanlegg	39 600
Sum andre driftskostnader	**59 137**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	453 517
Overført til/fra egenkapital	245 077
Opptjent egenkapital 31.12	**698 594**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 816
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 800
Sum forskuddsbetalte kostnader	**36 616**

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC Oneflow ID 10421391 Page 5 / 6

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 70 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Marianne Sandberg Hansen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Marius Sæteren stiller til valg som styremedlem for 2 år
Jonas Emil Guttormsen Tveter stiller til valg som styremedlem for 2 år
Henriette Martens Dumont stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av valgkomité

Celine Hernæss Savic stiller til valg som valgkomité for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

Møtedato:	5. – 12. mai 2025
Møtested:	Skriftlig avstemming gjennom Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Gjert Gjertsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

40 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 70 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Marianne Sandberg Hansen ble valgt som styreleder for to år med 36 av 40 stemmer. 3 stemmer blankt.

5.2. Valg av styremedlemmer

Jonas Emil Guttormsen Tveter ble valgt som styremedlem for to år med 36 av 40 stemmer. 3 stemmer blankt.
Henriette Martens Dumont ble valgt som styremedlem for to år med 38 av 40 stemmer. 2 stemmer blankt.

5.3. Valg av valgkomité

Celine Hernæss Savic ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marianne Sandberg Hansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Jonas Emil Guttormsen Tveter	På valg: 2027
Styremedlem:	Henriette Martens Dumont	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Gjert Gjertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere | *29-05-2025 09:05:19 UTC*

Undertegner | Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.60.38

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE 924355514 Norge

Signert med E-signere | *28-05-2025 19:05:33 UTC*

Undertegner | Dato

Gjert Ole Gjertsen
Protokollvitne
gjertsen.gjert@gmail.com
+4795230869

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.223.83

VEDTEKTER

FOR

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 77 bnr. 421 i Oslo kommune

Fastsatt av utbygger i fbm opprettelsen av sameie

1. SAMEIET

Sameiets navn er **LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE**, heretter referert til som «**Garasjesameiet**» eller «**Sameiet**».

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 77 bnr. 421 i Oslo kommune («**Garasjekjelleren**»). Eiendommen er en anleggseiendom og ligger «under» Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie (gnr. 77 bnr. 416).

Sameiet er et ideelt sameie (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. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

Sameiet består av 184 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	**Plan**	**Antall**
Biloppstillingsplass for næring	U1	84
Biloppstillingsplass for boliger	U2	100
Totalt		**184**

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjekjelleren slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive annen næringsvirksomhet enn utleie av biloppstillingsplass, bildeling e.l. i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. pkt. 10.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass næring

Det er 84 biloppstillingsplasser i garasjekjellerens plan U1, og eieren av disse andelene har enerett til eksklusiv bruk av biloppstillingsplasser og motorsykkelparkering i dette planet.

10 av biloppstillingsplassene skal kunne disponeres til boligparkering gjennom bildelingsordning, leie eller korttidsparkering, jf. pkt. 4.4.

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass bolig

Det er 100 biloppstillingsplasser i garasjekjellerens plan U2, og eierne av disse andelene har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert biloppstillingsplass i dette planet etter en liste som er ***bilag 2*** til disse vedtektene. Styret eller forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

En Sameier har grunnbokshjemmel til en ideell andel i Sameiet i samsvar med sameiebrøken, jf. pkt. 1.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til biloppstillingsplass iht. pkt. 4.2.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre. Unntatt fra dette er pantsettelse, salg eller annen disponering av sameieandel i henhold til pkt. 4.2.

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

Type andel i Garasjekjelleren: Biloppstillingsplass næring; kan kun pantsettes, selges eller for øvrig disponeres over sammen med næringsseksjon 176 i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene.

Type andel i Garasjekjelleren: Biloppstillingsplass bolig; kan kun pantsettes, selges eller for øvrig disponeres over sammen med boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det skal benyttes felles pantedokument/skjøte.

Eier av type andel Biloppstillingsplass bolig kan dog selge biloppstillingsplassen separat til annen eier av boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie.

Dersom eier av type andel Biloppstillingsplass bolig overdrar sin eierseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, uten samtidig å overdra sin andel i Garasjekjelleren, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som er seksjonseier i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at en Seksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie og biloppstillingsplass kan leies ut uavhengig av hverandre. Biloppstillingsplass kan imidlertid ikke leies ut til andre enn seksjonseiere eller leietakere i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie.

4.3. Særlig om andel type Biloppstillingsplass bolig – Bytteordning ved nedsatt funksjonsevne

Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over de nummererte biloppstillingsplassene, jf. pkt. 3.3, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 4.3.

Det er kun eier av andel type Biloppstillingsplass bolig som samtidig er eier av Boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, som har krav på midlertidig bytte av biloppstillingsplass etter bestemmelsene i dette pkt. 4.3.

Dersom det på Biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan eieren av plassen ikke pålegges midlertidig bytte av denne etter dette pkt. 4.3, med mindre den som krever slikt bytte først har sørget for at tilsvarende ladepunkt er installert i samsvar med pkt. 14 på plassen som inngår i bytteordningen.

I Garasjekjelleren plan U2 er det totalt 6 biloppstillingsplasser opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse plassene er avsatt for eier av andel type Biloppstillingsplass bolig som samtidig er eier av boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie.

Eier av andel type Biloppstillingsplass bolig som samtidig eier Boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie har etter dette pkt. 4.3 kun rett til midlertidig bytte til plassene avsatt for Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie.

For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass etter bestemmelsene i dette pkt. 4.3, må sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Sameier med nedsatt funksjonsevne som er eier av andel type Biloppstillingsplass bolig i Garasjekjelleren, og som iht. listen over nummererte biloppstillingsplasser, jf. pkt. 3.3, ikke har eksklusiv enerett til biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en sameier som etter listen har eksklusiv enerett til slik biloppstillingsplass, men som ikke har behov for tilrettelagt plass, til midlertidig å bytte biloppstillingsplass.

Dersom samtlige biloppstillingsplasser som er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne allerede eies av sameiere med nedsatt funksjonsevne, eller allerede ved midlertidig bytteordning er i slik bruk, skal Sameier med andel Biloppstillingsplass som av denne grunn ikke får midlertidig bruksrett til slik biloppstillingsplass, noteres på venteliste som føres av forretningsføreren i sammenheng med listen i pkt. 3.3. Sameieren har i henhold til ventelisten prioritet til midlertidig bytte til slik biloppstillingsplass, når slik plass blir ledig. Det vil si når eier av andel type Biloppstillingsplass med enerett til biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne ikke lenger oppfyller vilkårene for å kunne kreve slik biloppstillingsplass, eller midlertidig bytte av samme årsak faller bort.

Dersom det i samsvar med bestemmelsene her fremsettes krav fra sameier med nedsatt funksjonsevne om midlertidig bytte av biloppstillingsplass, og det etter bestemmelsene her er flere slike plasser tilgjengelig, skal det avgjøres ved loddtrekning hvem av sameierne som skal pålegges midlertidig å bytte sin biloppstillingsplass.

Ingen sameier kan etter bestemmelsene i dette pkt. 4.3 kreve midlertidig bytte av mer enn en biloppstillingsplass.

Retten til midlertidig bytte til en tilrettelagt biloppstillingsplass etter dette pkt. 4.3 varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bortfall av slikt behov, eller dersom sameieren med rett

til midlertidig bytte selger sin andel type Biloppstillingsplass, opphører retten til midlertidig bytte. Retten til bruk av biloppstillingsplassen tilbakeføres til eieren.

Dette pkt. 4.3 gjelder tilsvarende der sameier som er eier av andel type Biloppstillingsplass bolig og samtidig eier Boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, har person som oppfyller vilkårene etter disse bestemmelsene i sin husstand. Likeledes gjelder dette dersom biloppstillingsplassen sammen med Boligseksjon i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie leies ut til person som selv oppfyller kravene eller har person som oppfyller disse i sin husstand.

Det henvises for øvrig til vedtektene for Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie.

4.4 Særlig om andel type Biloppstillingsplass næring – bildelingsordning

Reguleringsplanen bestemmer at 10 parkeringsplasser i U1 skal kunne disponeres til boligparkering. Plassene eies av Lillo Gård Næring AS. Bildelingsordning skal ha fortrinnsrett til å leie disse plassene til markedspris. Om bildelingsordningen ikke leier dem har beboerne rett til å leie dem på månedsbasis til markedspris. Om verken bildelingsordning eller beboere vil leie, skal plassene utleies til korttidsparkering.

4.5 Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

5. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret 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.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

(i) Styrets årsberetning
(ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
(iii) Valg av styre
(iv) Valg av revisor
(v) Årlig vedlikeholdsprogram.

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

6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 5.

7. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver sameieandel gir en stemme.

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:

(i) Endring av vedtektene
(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
(iv) 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
(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 17, foruten porttelefon med kamera eller fotografering av biler for belastning av parkeringsavgift

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

(i) At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
(ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 12.
(iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3.2, 3.3 og 12.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer. Både bolig- og næringsparkering skal være representert i styret om de ikke selv velger å avstå fra dette. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjekjelleren, og ellers sørge for forvaltingen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal ansette regnskapsfører eller forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Det skal så langt det er mulig, ansette felles regnskapsfører eller forretningsfører for Garasjekjelleren og Lillo Gård Haugen.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET – STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Med mindre Sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

10. ORDENSREGLER

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

11. VEDLIKEHOLD

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplass og fellesarealer. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig rydder biloppstillingsplass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjekjelleren.

12. FELLESKOSTNADER

12.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Garasjekjelleren

Kostnader som utelukkende gjelder arealer hvor det er gitt eksklusiv rett til bruk skal fordeles på sameieren/e som har bruksretten, jf pkt 3.2 og 3.3. Dette betyr at det så langt det er mulig så skal kostnader forbundet med drift og vedlikehold av plan U1 fordeles på type andel Biloppstillingsplass næring og kostnader med drift og vedlikehold av plan U2 fordeles på type andel Biloppstillingsplass bolig.

Kostnader med port i plan 1 skal dekkes av type andel Biloppstillingsplass næring.

Type andel Biloppstillingsplass bolig skal dekke kostnader med port i plan U1 til U2 og en forholdsmessig andel av kostnader til kjørebanen fra nedkjøringsrampe gjennom plan U1 frem til kjørerampen til U2. Andelen skal beregnes ut fra sin bruk i forhold til total bruk.

12.2. Fordeling av øvrige felleskostnader i Garasjekjelleren

Kostnader med Garasjekjelleren som ikke omfattes av pkt. 12.1 eller særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 16.
(ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
(iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
(v) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Garasjekjelleren, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel er overtatt.

14. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Sameieren kan etter søknad til styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av styret.

15. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer hefter sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det sameieren er forpliktet til, kan sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

16. FORSIKRING

Styret tegner fullverdiforsikring for Garasjekjelleren i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

17. KAMERAOVERVÅKNING

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på eller fotografering av biler for belastning av parkeringsavgift, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 7.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

18. SAMEIELOVEN

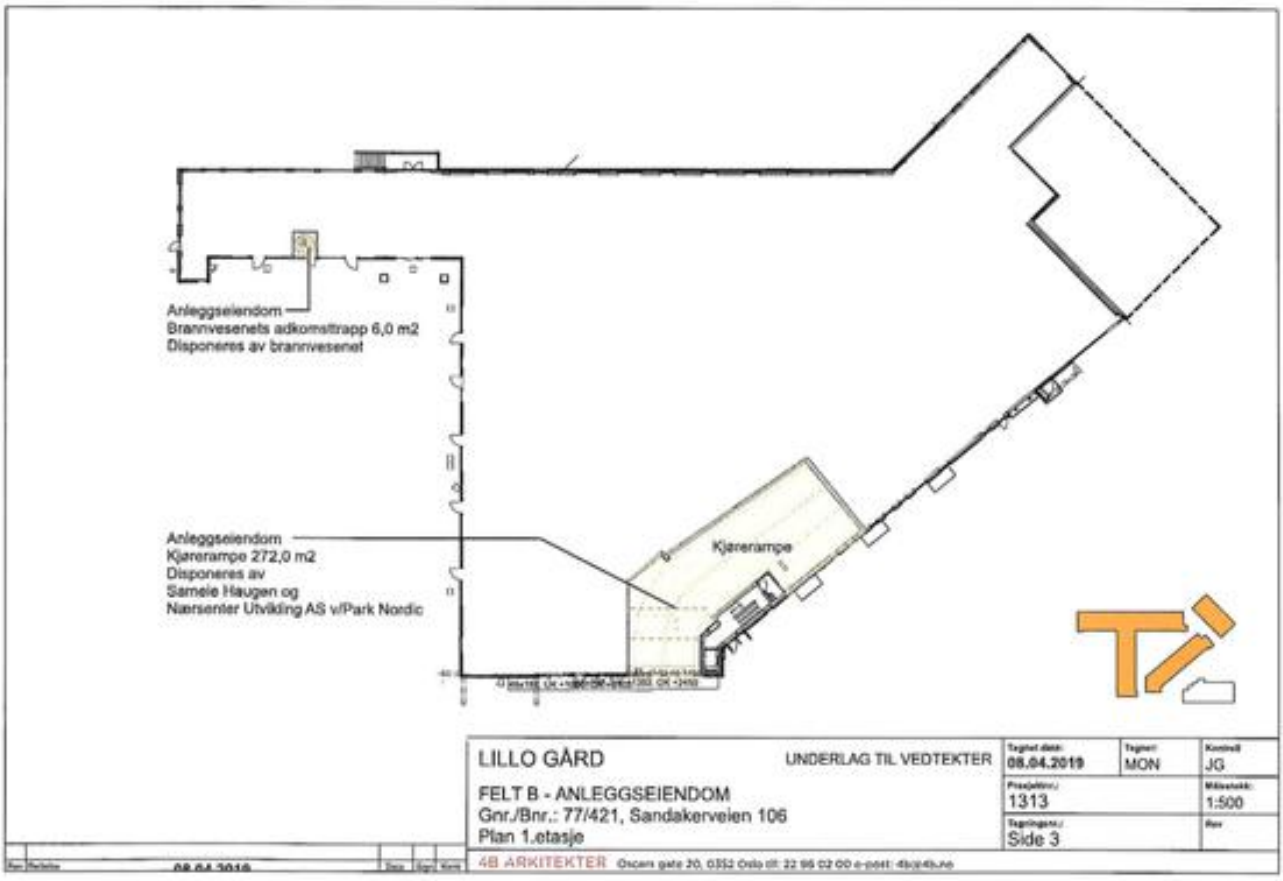
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

19. BILAG

- Bilag 1: Plantegninger
- Bilag 2: Liste over nummererte biloppstillingsplasser for eiere med andel type Biloppstillingsplass
- Bilag 3: Avtale om ansvarsforhold mellom fremtidig eier av offentlig torg og eier av underjordisk garasjeanlegg

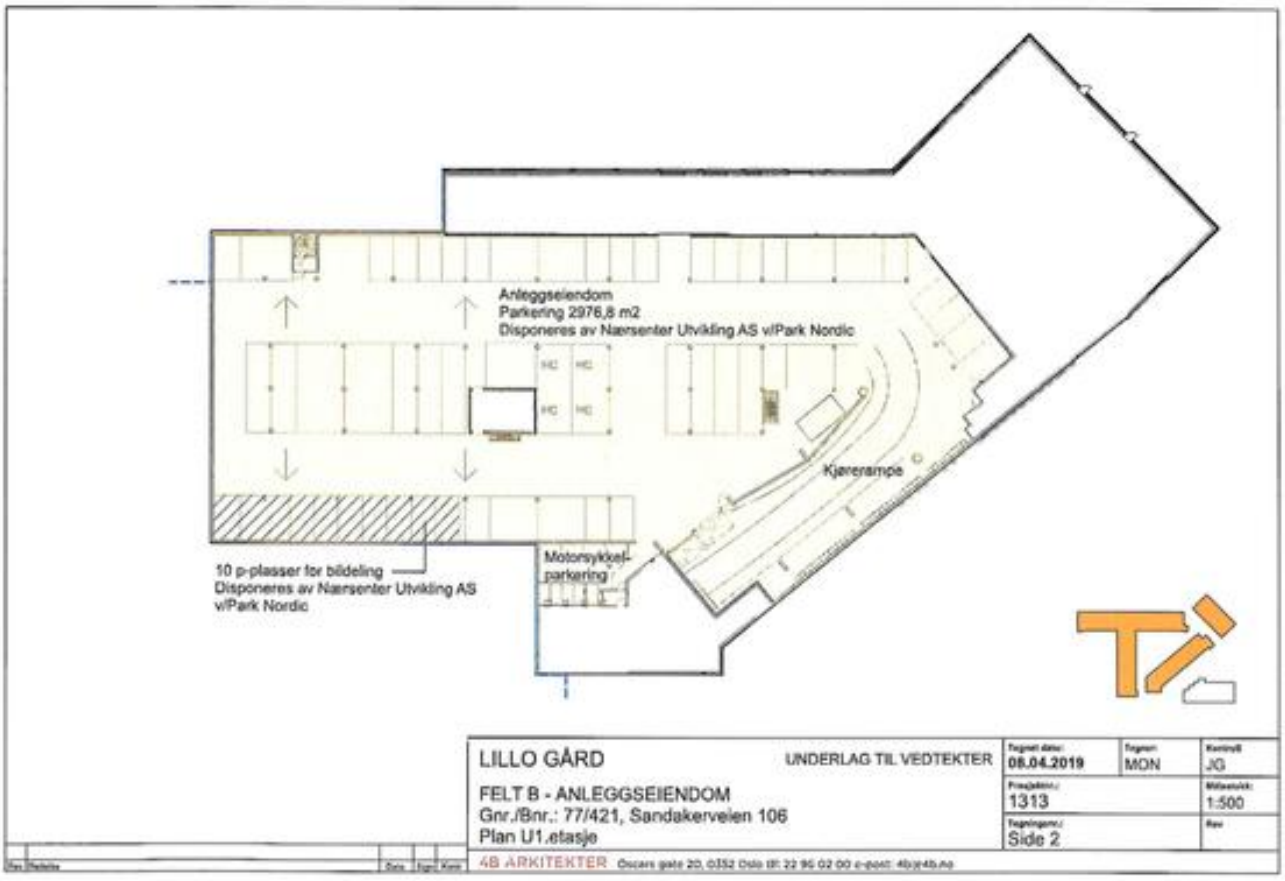
*****

Bilag 1



9 Side 1/3

Bilag 1



LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER

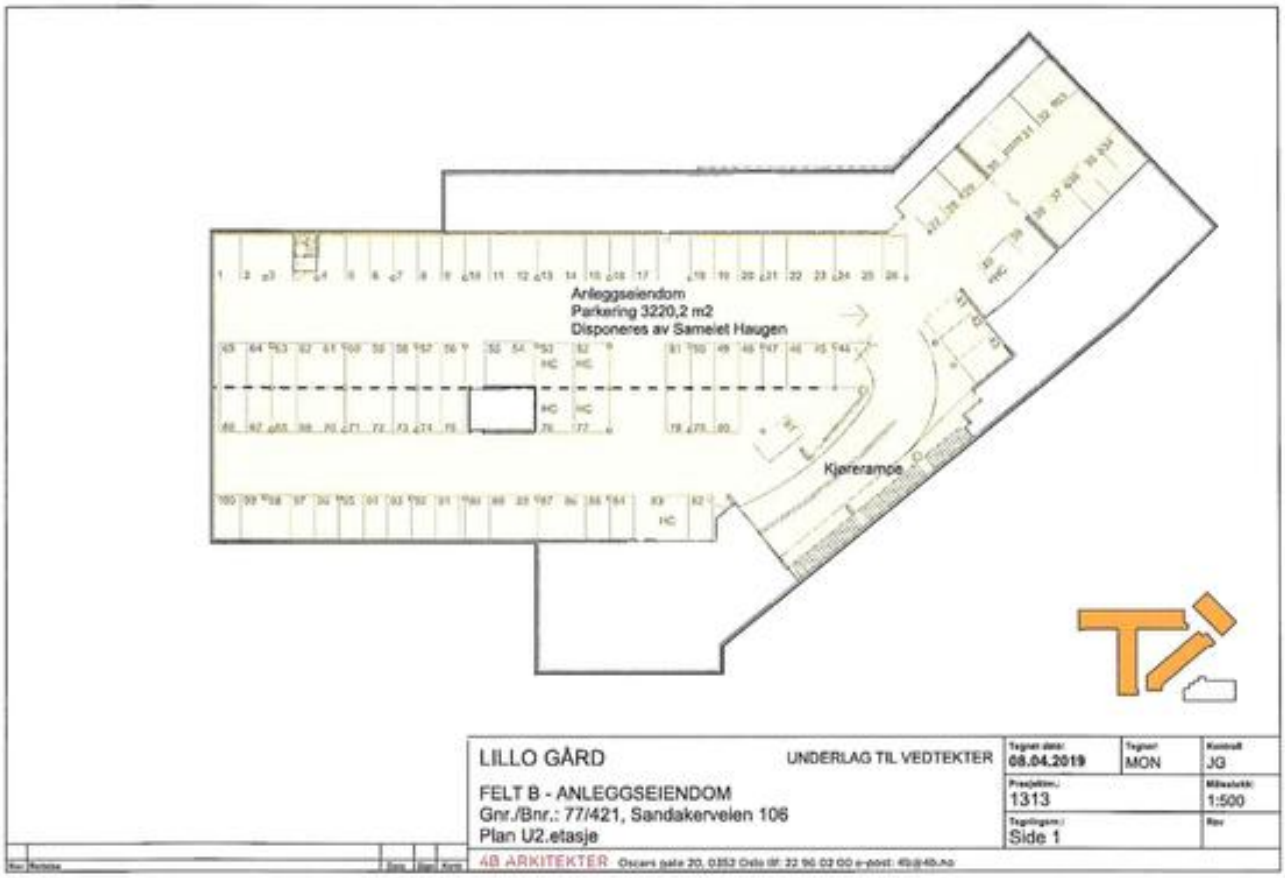
FELT B - ANLEGGSEIENDOM
Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106
Plan U1.etasje

Tegnet dato:	Tegnet:	Kontrollert:
08.04.2019	MON	JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: Side 2		Rev:

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 95 02 00 e-post: 4b@4b.no

7 Side 2/3

Bilag 1



9 Side 3/3

Bilag 2

Lillo gård

ANLEGGSEIENDOM
(P-PLASSER SAMEIET HAUGEN)

4B Arkitekter AS
08.04.2019

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B1	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416	1	A	2	1-0201 1-0202 1-0203 1-0204	S-NR. 01 S-NR. 02 S-NR. 03 S-NR. 04	1-0201 1-0202 1-0203 1-0204	H0202 H0203 H0204 H0201	54 66 67 55
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0205 1-0206 1-0207	S-NR. 05 S-NR. 06 S-NR. 07	1-0205 1-0206 1-0207	H0202 H0203 H0201	56 57
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	3	1-0301 1-0302 1-0303 1-0304	S-NR. 08 S-NR. 09 S-NR. 10 S-NR. 11	1-0301 1-0302 1-0303 1-0304	H0302 H0303 H0304 H0301	58 59
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0305 1-0306 1-0307	S-NR. 12 S-NR. 13 S-NR. 14	1-0305 1-0306 1-0307	H0302 H0303 H0301	60 71
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	4	1-0401 1-0402 1-0403 1-0404	S-NR. 15 S-NR. 16 S-NR. 17 S-NR. 18	1-0401 1-0402 1-0403 1-0404	H0402 H0403 H0404 H0401	72 73
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0405 1-0406 1-0407	S-NR. 19 S-NR. 20 S-NR. 21	1-0405 1-0406 1-0407	H0402 H0403 H0401	74 75
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	5	1-0501 1-0502 1-0503 1-0504	S-NR. 22 S-NR. 23 S-NR. 24 S-NR. 25	1-0501 1-0502 1-0503 1-0504	H0502 H0503 H0504 H0501	68 78
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0505 1-0506 1-0507	S-NR. 26 S-NR. 27 S-NR. 28	1-0505 1-0506 1-0507	H0502 H0503 H0501	11 79
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	6	1-0601 1-0602 1-0603 1-0604	S-NR. 29 S-NR. 30 S-NR. 31 S-NR. 32	1-0601 1-0602 1-0603 1-0604	H0202 H0603 H0604 H0601	80 82
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0605 1-0606 1-0607	S-NR. 33 S-NR. 34 S-NR. 35	1-0605 1-0606 1-0607	H0602 H0603 H0601	49 89
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	7	1-0701 1-0702 1-0703 1-0704	S-NR. 36 S-NR. 37 S-NR. 38 S-NR. 39	1-0701 1-0702 1-0703 1-0704	H0702 H0703 H0704 H0701	90 12 69
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0705 1-0706 1-0707	S-NR. 40 S-NR. 41 S-NR. 42	1-0705 1-0706 1-0707	H0702 H0703 H0701	91 70
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	8	1-0801 1-0803 1-0804	S-NR. 43 S-NR. 44 S-NR. 45	1-0801 1-0803 1-0804	H0802 H0803 H0801	92 88 93
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0805 1-0807	S-NR. 46 S-NR. 47	1-0805 1-0807	H0802 H0801	94 95
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	9	1-0901 1-0903 1-0904	S-NR. 48 S-NR. 49 S-NR. 50	1-0901 1-0903 1-0904	H0902 H0903 H0901	87 96
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-0905 1-0907	S-NR. 51 S-NR. 52	1-0905 1-0907	H0902 H0901	97 98
	SANDAKERVEIEN 103 Gnr./Bnr.: 77/416		A	10	1-1001 1-1003 1-1004	S-NR. 53 S-NR. 54 S-NR. 55	1-1001 1-1003 1-1004	H01002 H01003 H01001	86 + 85 81 99
	SANDAKERVEIEN 105 Gnr./Bnr.: 77/416		B		1-1005 1-1007	S-NR. 56 S-NR. 57	1-1005 1-1007	H01002 H01001	100 84

9

Bilag 2

Lillo gård

ANLEGGSEIENDOM
(P-PLASSER SAMEIET HAUGEN)

4B Arkitekter AS
08.04.2019

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B2	SANDAKERVEIEN 110 Gnr./Bnr.: 77/416	2		1	2-0101	S-NR. 58	2-1001	H0103	
					2-0102	S-NR. 59	2-1002	H0102	
					2-0103	S-NR. 60	2-1003	H0101	
				1M	2-01M1	S-NR. 61	2-1M01	H0203	
					2-01M2	S-NR. 62	2-1M02	H0202	
					2-01M3	S-NR. 63	2-1M03	H0201	
			BOF.SKAP	2	2-0201	S-NR. 64		H0305	
					2-0202	S-NR. 65		H0304	
					2-0203	S-NR. 66		H0303	
					2-0204	S-NR. 67		H0302	
					2-0205	S-NR. 68		H0301	
					næring	S-NR. 69			40
					(wc/vask)	T-69			
					(fellesrom)	T-69			
					(gard./kott)	T-69			
					(bod)	T-69			
			BOF.SKAP	3	2-0301	S-NR. 70		H0407	
					2-0302	S-NR. 71		H0406	
					2-0303	S-NR. 72		H0405	
					2-0304	S-NR. 73		H0404	
					2-0305	S-NR. 74		H0403	
					2-0306	S-NR. 75		H0402	
					2-0307	S-NR. 76		H0401	
				4	2-0401	S-NR. 77	2-4001	H0505	
					2-0402	S-NR. 78	2-4002	H0504	
					2-0404	S-NR. 79	2-4004	H0503	18
					2-0405	S-NR. 80	2-4005	H0502	34
					2-0407	S-NR. 81	2-4007	H0501	
				5	2-0501	S-NR. 82	2-5001	H0605	
					2-0502	S-NR. 83	2-5002	H0604	
					2-0504	S-NR. 84	2-5004	H0603	35
					2-0505	S-NR. 85	2-5005	H0602	36
					2-0507	S-NR. 86	2-5007	H0601	
				6	2-0601	S-NR. 87	2-6001	H0705	
					2-0602	S-NR. 88	2-6002	H0704	
					2-0604	S-NR. 89	2-6004	H0703	19
					2-0605	S-NR. 90	2-6005	H0702	20
					2-0607	S-NR. 91	2-6007	H0701	21
				7	2-0701	S-NR. 92	2-7001	H0805	
					2-0702	S-NR. 93	2-7002	H0804	
					2-0704	S-NR. 94	2-7004	H0803	37
					2-0705	S-NR. 95	2-7005	H0802	22
					2-0707	S-NR. 96	2-7007	H0801	38
				8	2-0801	S-NR. 97	2-8001	H0905	
					2-0802	S-NR. 98	2-8002	H0904	
					2-0804	S-NR. 99	2-8004	H0903	23
					2-0805	S-NR. 100	2-8005	H0902	25 + 26
					2-0807	S-NR. 101	2-8007	H0901	24

9

Bilag 2

Lillo gård

ANLEGGSEIENDOM
(P-PLASSER SAMEIET HAUGEN)

4B Arkitekter AS
08.04.2019

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B2	SANDAKERVEIEN 108 A Gnr./Bnr.: 77/416	3	A	2	3-0217	S-NR. 102	3-2017	H0201	27
					3-0216	S-NR. 103	3-2016	H0202	
					3-0215	S-NR. 104	3-2015	H0203	
					3-0214	S-NR. 105	3-2014	H0204	
					3-0213	S-NR.106	3-2013	H0205	
	SANDAKERVEIEN 108 B Gnr./Bnr.: 77/416		B		3-0212	S-NR. 107	3-2012	H0201	
					3-0211	S-NR. 108	3-2011	H0202	
					3-0210	S-NR. 109	3-2010	H0203	
					3-0209	S-NR. 110	3-2009	H0204	
					3-0208	S-NR. 111	3-2008	H0205	28
			A	3	3-0317	S-NR. 112	3-3017	H0301	29
					3-0316	S-NR. 113	3-3016	H0302	
					3-0315	S-NR. 114	3-3015	H0303	
					3-0314	S-NR. 115	3-3014	H0304	
					3-0313	S-NR.116	3-3013	H0305	
			B		3-0312	S-NR. 117	3-3012	H0301	
					3-0311	S-NR. 118	3-3011	H0302	
					3-0310	S-NR. 119	3-3010	H0303	
					3-0309	S-NR. 120	3-3009	H0304	
					3-0308	S-NR. 121	3-3008	H0305	13
			A	4	3-0417	S-NR. 122	3-4017	H0401	14
					3-0416	S-NR. 123	3-4016	H0402	30
					3-0414	S-NR. 124	3-4014	H0403	15
			B		3-0412	S-NR. 125	3-4012	H0401	31
					3-0410	S-NR. 126	3-4010	H0402	32
					3-0408	S-NR. 127	3-4008	H0403	33
			A	5	3-0517	S-NR. 128	3-5017	H0501	39
					3-0516	S-NR. 129	3-5016	H0502	47
					3-0514	S-NR. 130	3-5014	H0503	46
			B		3-0512	S-NR. 131	3-5012	H0501	45
					3-0510	S-NR. 132	3-5010	H0502	44
					3-0508	S-NR. 133	3-5008	H0503	
			A	6	3-0617	S-NR. 134	3-6017	H0601	41
					3-0616	S-NR. 135	3-6016	H0602	
					3-0614	S-NR. 136	3-6014	H0603	16
			B		3-0612	S-NR. 137	3-6012	H0601	17
					3-0610	S-NR. 138	3-6010	H0602	42
					3-0608	S-NR. 139	3-6008	H0603	43

Bilag 2

Lillo gård

ANLEGGSEIENDOM
(P-PLASSER SAMEIET HAUGEN)

4B Arkitekter AS
08.04.2019

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B2	SANDAKERVEIEN 104 Gnr./Bnr.: 77/416	4		2	4-0218	S-NR. 140	4-2018	H0215	
					4-0219	S-NR. 141	4-2019	H0216	65
					4-0220	S-NR. 142	4-2020	H0217	
					4-0221	S-NR. 143	4-2021	H0218	1
					4-0222	S-NR. 144	4-2022	H0201	2
					4-0223	S-NR. 145	4-2023	H0202	3
					4-0224	S-NR. 146	4-2024	H0203	4
					4-0225	S-NR. 147	4-2025	H0204	
					4-0226	S-NR. 148	4-2026	H0205	64
					4-0227	S-NR. 149	4-2027	H0206	
					4-0228	S-NR. 150	4-2028	H0207	
					4-0229	S-NR. 151	4-2029	H0208	
					4-0230	S-NR. 152	4-2030	H0209	
					4-0231	S-NR. 153	4-2031	H0210	
					4-0232	S-NR. 154	4-2032	H0211	
					4-0233	S-NR. 155	4-2033	H0212	
					4-0234	S-NR. 156	4-2034	H0213	
					4-0235	S-NR. 157	4-2035	H0214	63
				3	4-0318	S-NR. 158	4-3018	H0315	5
					4-0319	S-NR. 159	4-3019	H0316	6
					4-0320	S-NR. 160	4-3020	H0317	7
					4-0321	S-NR. 161	4-3021	H0318	8
					4-0322	S-NR. 162	4-3022	H0301	
					4-0323	S-NR. 163	4-3023	H0302	62
					4-0324	S-NR. 164	4-3024	H0303	9
					4-0325	S-NR. 165	4-3025	H0304	61
					4-0326	S-NR. 166	4-3026	H0305	
					4-0327	S-NR. 167	4-3027	H0306	48
					4-0328	S-NR. 168	4-3028	H0307	
					4-0329	S-NR. 169	4-3029	H0308	
					4-0330	S-NR. 170	4-3030	H0309	
					4-0331	S-NR. 171	4-3031	H0310	
					4-0332	S-NR. 172	4-3032	H0311	
					4-0333	S-NR. 173	4-3033	H0312	
					4-0334	S-NR. 174	4-3034	H0313	
					4-0335	S-NR. 175	4-3035	H0314	10

9

Bilag 3

AVTALE OM ANSVARSFORHOLD MELLOM FREMTIDIG EIER AV OFFENTLIGE TORG OG EIER AV UNDERJORDISK GARASJEANLEGG

Mellom eier av eiendommene gnr. 77 bnr. 1, 56, 220, 221, 222, 223, gnr. 223 bnr. 37 og hittil umatrikulerte kulverter under fremtidige kommunale offentlige torg på Storo/Lillo;

Lillo Gård KS *Org.nr.: 912 366 944*

heretter kalt "Lillo Gård"

og

Oslo kommune *Org. nr. 958 935 420*
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

heretter kalt «OK», er følgende avtale inngått:

1. BAKGRUNN

I forbindelse med utbygging av Sandakerveien 100-100C m. fl. er det åpnet for at det kan etableres garasjeanlegg under deler av regulert offentlige torg, heretter betegnet Garasjeanlegget.

Reguleringsplanen § 21 lyder slik:

> ***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.*

Torget med tilhørende eiendomsgrunn (Eiendommen) skal overdras vederlagsfritt til OK i henhold til utbyggingsavtale for Eiendommen mellom Lillo Gård og OK, heretter betegnet Utbyggingsavtalen.

Garasjeanlegget skal om mulig matrikuleres som en anleggseiendom under Eiendommen.

A 9
Side 1 av 9

Bilag 3

2. KONTRAKTSOBJEKT

Denne avtalen regulerer:

- Garasjeanleggets utbredelse og beliggenheten på Eiendommen
- Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med prosjektering og bygging av Garasjeanlegget
- Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Eiendommen.

3. GEOGRAFISK OMRÅDE/AVGRENSNING

Garasjeanlegget ligger innenfor gnr. 77 bnr. 1 og gnr. 222 i Oslo kommune.

Byggegrense for Garasjeanlegget på Eiendommen er markert med rød farge på vedlagte reguleringsplankart – VEDLEGG 1.

4. SÆRLIGE KRAV TIL PROSJEKTERING AV GARASJEANLEGGET

4.1 Krav til Garasjeanlegget

Garasjeanlegget skal utformes slik at det kan tåle belastningen av en last av 10 tonns akseltrykk, samt en punktlast på 19 tonn.

Garasjeanleggets utbredelse under Eiendommen skal ikke være større enn vist i reguleringsplanen. Byggeplanen for torget skal vise endelig godkjenning av overdekning.

Garasjeanlegget skal utformes som en vanntett konstruksjon. Minstekrav for å sikre dette er 3-lags asfaltmembran og påstøp på garasjedekkets tak, som utbygger skal vise i byggeplanen.

Det skal etterstrebes minst 2 meter overdekning mellom overkant garasjedekke til torget. Overdekningen må være slik at OK skal kunne tillate legging av egne og andres kabler over Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget skal være sikret i.h.t. gjeldende regelverk.

Garasjeanlegget må for øvrig utformes og bygges med hensyn til fremtidige torg og parker på Eiendommen.

4.2 Varsling

Lillo Gård plikter å varsle OK v/Bymiljøetaten (BYM) ved igangsettelse av prosjektering.

OK v/BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumentene som angir utførelse og fremdrift på tiltaket.

A 9
Side 2/6 9

Bilag 3

4.3 Ansvar for økte byggekostnader
Dersom etableringen av Garasjeanlegget medfører at arbeidene på Eiendommen fordyres, er Lillo Gård ansvarlig for å dekke ekstrakostnadene.

4.4 Krav, pålegg e.l. fra offentlige myndigheter
OK har ikke ansvar overfor Lillo Gård for krav, pålegg eller lignende fra offentlige myndigheter.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OK plikter for egen regning og risiko å foreta nødvendig vedlikehold av Eiendommen etter overtakelse, jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.

OK skal ikke bli belastet med utvidet vedlikehold på egen eiendom på grunn av Garasjeanlegget. Dersom slikt utvidet vedlikehold ikke utføres av Lillo Gård innen rimelig tid, gis OK rett til å la vedlikeholdet utføres for Lillo Gård sin regning og risiko.

Dersom OK skal utføre tiltak på Eiendommen som kan ha betydning for Garasjeanlegget eller Garasjeanleggets fundamentering, skal det gis skriftlig varsel om dette til Lillo Gård med minst 30 dagers varsel.

Lillo Gård skal innhente gravetillatelse etter gjeldende regler ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer at Lillo Gård må grave på Eiendommen. Kopi sendes OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Torget skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid gis OK rett til å la tilbakeføringen utføres for Lillo Gård sin regning og risiko.

6. ANSVAR FOR SKADE

Lillo Gård har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor OK for skader (herunder setninger i grunnen) som Garasjeanlegget volder på Eiendommen.

Dersom Garasjeanlegget fører til skader på Eiendommen, plikter Lillo Gård å rette skaden.

OK er ikke ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegget og det som befinner seg i Garasjeanlegget ved normal drift og vedlikehold av arealet over Garasjeanlegget, med mindre skaden skyldes grov uaktsomhet fra OKs side.

OK er ikke ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegget og det som befinner seg i Garasjeanlegget og som er forårsaket av at vann- og avløpsledninger o.l. i arealet over Garasjeanlegget av utenforliggende grunner springer lekk eller blir ødelagt, med mindre skadene skyldes grov uaktsomhet fra OKs side.

A 9
9 side 3/6

Bilag 3

Dersom skader oppstår har OK anledning til å få atkomst til Garasjeanlegget for utbedring etter nærmere avtale.

7. BESKYTTELSESTILTAK

Dersom OK ønsker å gjennomføre noe som gjør det nødvendig å beskytte Garasjeanlegget, kan OK med seks - 6 - måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.

8. TINGLYSING

Denne avtalen skal tinglyses som en heftelse på Eiendommen, og Garasjeanlegget, dersom det er mulig å matrikulere Garasjeanlegget. Inntil disse eiendommene er fradelt/matrikulert skal avtalen tinglyses på gnr. 77 bnr. 1 og 222.

Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter.

Tinglysing, herunder oppmåling og registrering, besørges og bekostes av Lillo Gård, som forplikter seg til å sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til OK v/EBY. Det vises for øvrig til Utbyggingsavtalen punkt 7.3.5.

9. REFORHANDLING AV AVTALEN

Denne avtalen forutsetter at Eiendommens utforming skjer i henhold til Utbyggingsavtalen og reguleringsplanen for Lillo Gård. Dersom forutsetningene for denne endres, kan begge parter kreve reforhandling av avtalen.

10. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft fra det tidspunkt Utbyggingsavtalen er bindende for begge parter, jfr. Utbyggingsavtalen 7.3.12 og 13.

Avtalen gir eventuelle rettsetterfølgere samme retter og plikter som OK og Lillo Gård har.

11. VARSLER OG PÅKRAV

Samtlige varsler og påkrav etter denne avtale skal sendes pr. brev eller e-post til følgende mottakere:

Lillo Gård KS
c/o Eiendomsplan Management AS
v/Harald Taasen og Jan Omholt-Jensen
Engebrets vei 3
0275 OSLO
E-post: harald@eiendomsplan.no, jan@eiendomsplan.no

A 9
Side 4/6 9

Bilag 3

Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Oslo kommune
v/Bymiljøetaten
Pb. 9336 Grønland
0153 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

12. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart med påtegning

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

13. PARTENES SIGNATURER

Dato: 050417

Eskil Bråten

Oslo kommune

Dato:

Erik Danielsen

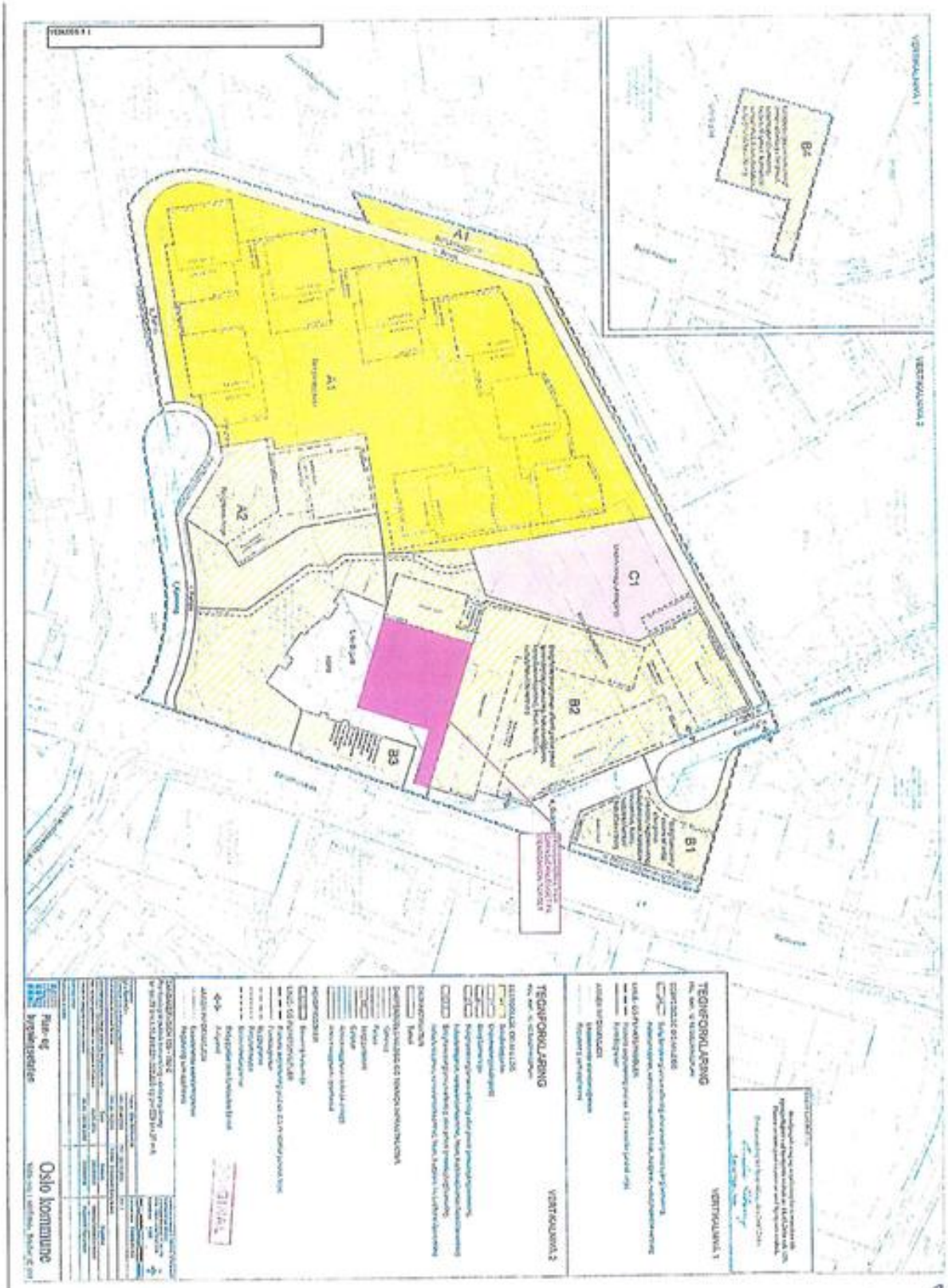
Lillo Gård KS

Bjørn Thorkildsen
RUNE KJELDSEN

Lillo Gård KS

A 5 7
Side 5/6

Bilag 3



A 7
Side 4 av 9

Ordensregler

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

1. Hensikt

Hensikten med ordensreglene er å skape gode forhold for parkeringssameiet. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle eiere av parkeringsplass er pliktige til å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes ved bruk av parkeringskjeller. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til garasjen.

2. Port

Garasjeporten er automatisk og kan enten åpnes ved å ringe (kun registrerte nummer) eller bruke nøkkel. Bruk dør for å gå ut og inn av garasjen. Påse alltid at garasjeporten går ned etter at du har kjørt inn eller ut, og at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er enhver beboer sitt ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

3. Bruk av garasjeanlegg og parkeringsplass

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av motorvogn, tilhenger, scooter eller MC innenfor egen oppmerket plass. Det er altså ikke tillatt å lagre takboks, bildekk, kajakk eller andre eiendeler på parkeringsplassen eller i fellesarealer i garasjeanlegget. Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. I garasjeanlegget er alle områder som ikke er oppmerkede parkeringsplasser rømningsveier. Parkering utenfor oppmerkede plasser vil medføre ileggelse av kontrollavgift. Parkering på plasser en ikke selv disponerer uten tillatelse vil også medføre kontrollavgift. I tilfeller hvor eier disponerer flere plasser ved siden av hverandre er det tillatt å parkere mellom plassene, men ikke utenfor oppmerket område. Det er ikke tillatt å bruke garasjen for vask, oljeskift, dekkskift, brannfarlig arbeid og/eller annet arbeid.

4. Montering på vegg, gulv eller i tak

Det er ikke lov å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak, gulv eller på vegg. Garasjeanlegget er sameiets eiendom, og "eier" av parkeringsplass har bruksrett til ideell andel, ref. punkt 4.1 i vedtekter. Ved alle ønsker om endring og eventuell montering skal det søkes om aksept fra styret. Skriftlig aksept skal foreligge før eventuelle tiltak iverksettes. Ved endringer og/eller montering av installasjoner uten skriftlig aksept fra styret vil styret fjerne installasjoner og tilbakestille til opprinnelig tilstand for eiers regning og risiko.

5. Rengjøring og vedlikehold

Ved varslet rengjøring eller vedlikehold av eller i garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer fra styret. Ved eventuell oljesøl eller annen

forurensing plikter den enkelte å fjerne dette fra sin parkeringsplass eller det aktuelle området. Dersom oljesølet eller annen forurensing ikke fjernes innen rimelig tid, vil styret fjerne dette for eiers regning.

6. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på eiere av parkeringsplass for brudd på ordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til berørt eier. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er eier som til enhver tid står ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt. Eventuelle kostnader ved overskridelse sendes i form av faktura direkte til eier.

Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

7. Endring av ordensreglene

Styret fastsetter alminnelige ordensregler innenfor rammen av sameiets formål. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta endringer og gi retningslinjer for regler om bruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SANDAKERVEIEN 110

Dato: 03.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490348
884

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 416

Vi viser til bestilling av 20240503 for SANDAKERVEIEN 110.

GNR. 77 BNR. 416

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.2017.

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

5515 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

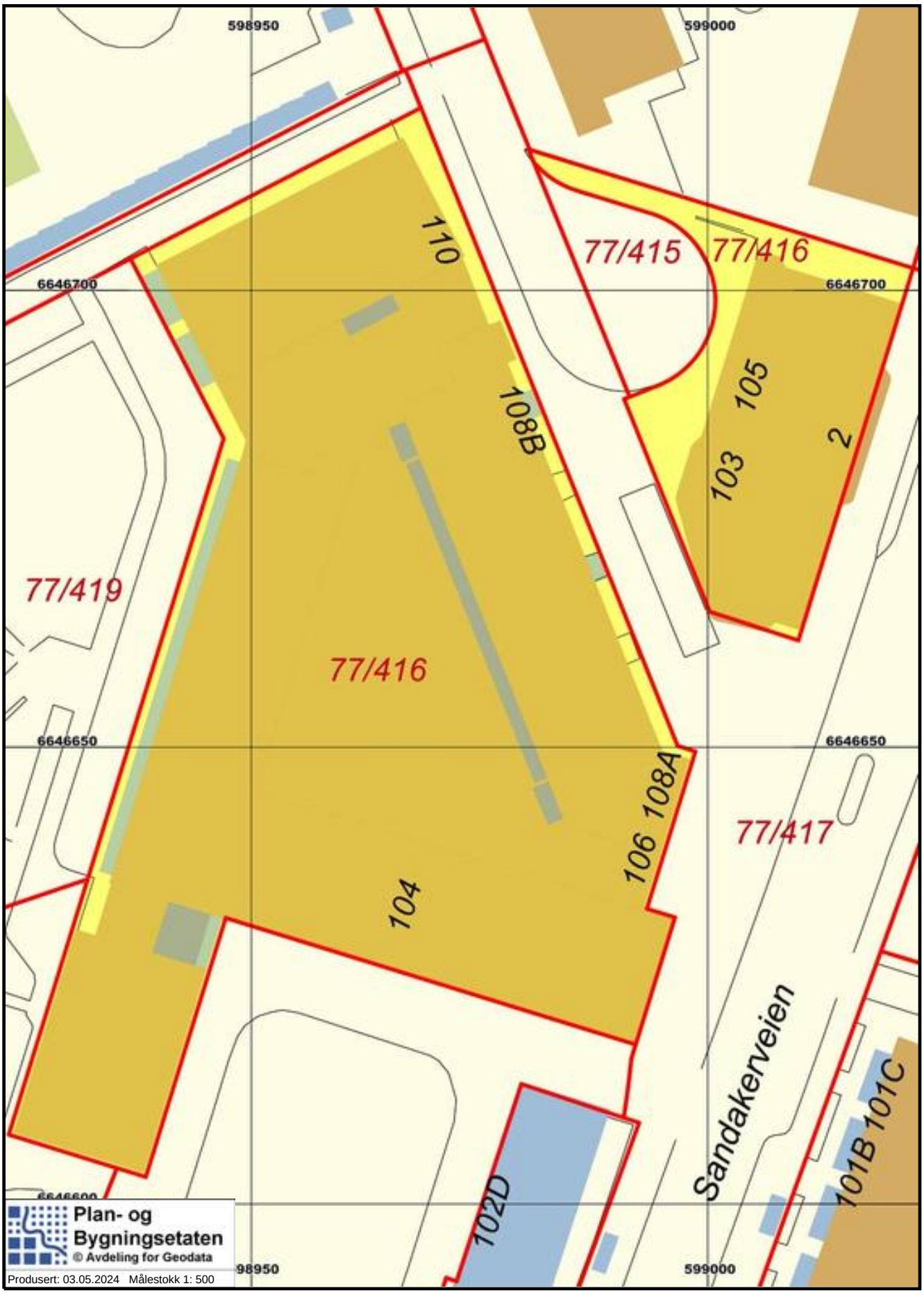
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

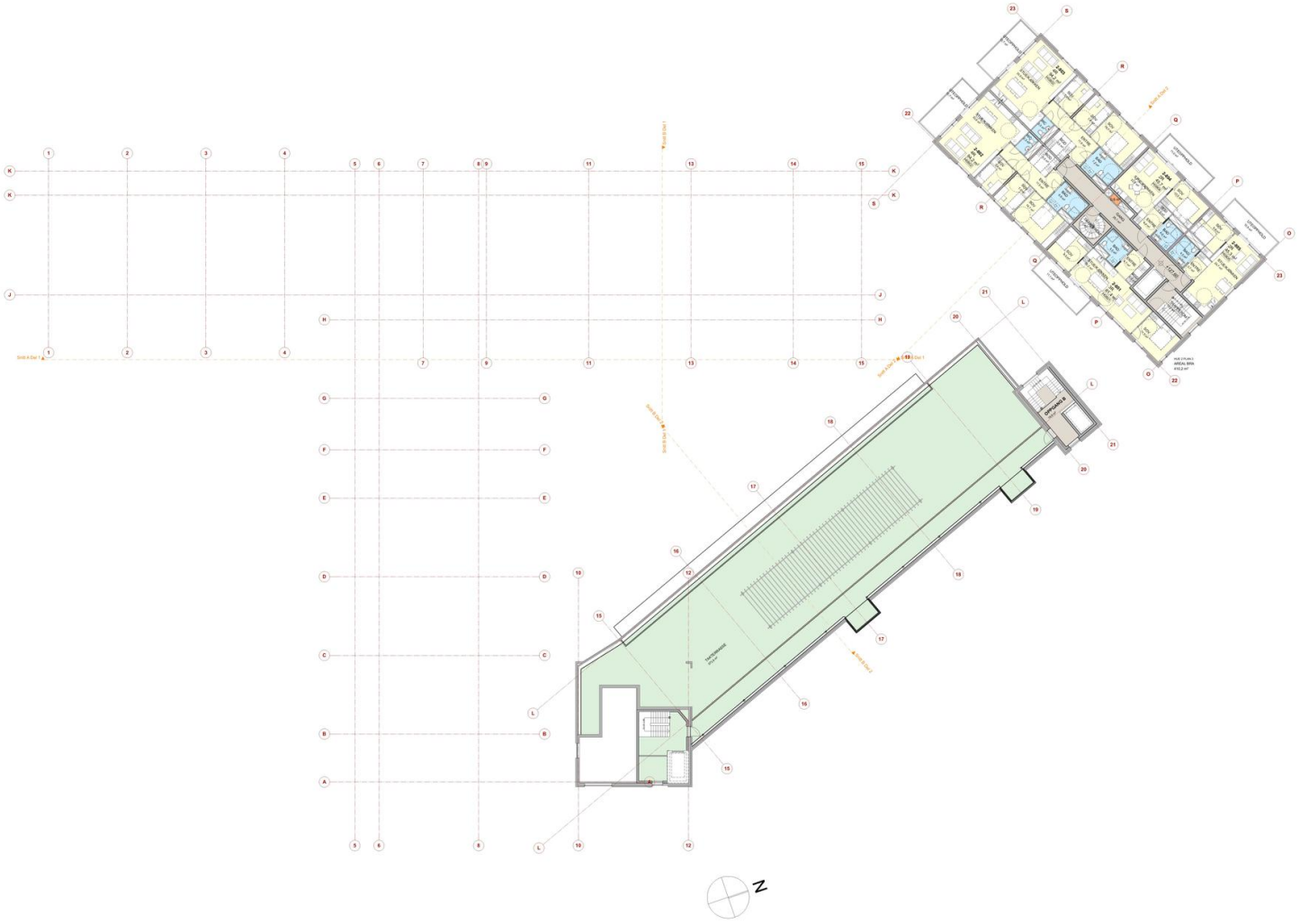
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598950
599000
6646700
6646650
77/415
77/416
77/419
77/417
110
108B
105
103
2
106
108A
104
102D
101B
101C
Sandakerveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.05.2024 Målestokk 1: 500



RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo,
22 96 02 00 4b@4b.no

Prosjekt:

LILLO GÅRD

FELT B2

GNR 77
BNR 1/220/222

Prosjektnr.: 1313

Filnavn: #Project ID-LILLO GÅRD

Tittel:

Plan 7-8

E-07

Dato: 10.06.2016

Målestokk: 1:200

Format: A1

Tegn: AB

Kontroll:

Fagleder: JG

Tegningsnummer: A20-B2-00-06

Rev.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2023
John Glazebrook	201608877 - 156 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 104 - 110	Eiendom:	77/416/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS c/o Eiendomsplan Management AS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 104 - 110

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker, Hus 2, 3 og 4, Felt B2, mottatt 19.12.2022.

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 201608877			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - MUA	L202	10.06.2016	1/37
Snitt A - 2	A40-B2-00-01	10.06.2016	1/47
Snitt B - 1	A40-B2-00-02	10.06.2016	1/48
Snitt B - 2	A40-B2-00-02	10.06.2016	1/49
Takterrasseplan			9/19
MUA plan			9/22
Fasade gårdsrom	A45-B2-00-06	12.09.2016	9/28
Illustrasjon av hus 4 fra torg			9/29
Illustrasjon av hus 2, 3 og 4 fra lokk			9/30
Illustrasjon av felt B2 sett ovenfra mot nordvest			9/31

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan 2	A20-B2-00-03	23.06.2017	36/15
Plan 3	A20-B2-00-04	23.06.2017	36/16
Plan 4-6	A20-B2-00-05	23.06.2017	36/17
Snitt A	A40-B2-00-01	23.06.2017	36/22
Plan 7. - og 8. etasje	A20-B2-00-06	14.11.2017	45/6
Plan 9. etasje	A20-B2-00-07	14.11.2017	45/7
Fasade øst	A45-B2-00-04	04.10.2017	45/8
Fasade gårdsrom 2	A45-B2-00-06	04.10.2017	45/13
Plan 9. etasje - Hus 2	A20-B2-00-07	19.12.2017	46/4
Fasade sør - Hus 2	A45-B2-00-01	19.12.2017	46/5
Fasade gårdsrom - Hus 2	A45-B2-00-05	19.12.2017	46/7
102 Takterrasseplan Felt BT1 og BT2	L102	10.06.2018	53/2
Plan underetasje 2	A20-B2-00-09	14.09.2018	62/9
Plan underetasje 1	A20-B2-00-08	14.09.2018	62/10
Plan M	A20-B2-00-02	14.09.2018	62/12
Fasade vest	A45-B2-00-02	14.09.2018	62/13
Fasade nord	A45-B2-00-03	14.09.2018	62/14
Revidert faseplan		19.11.2018	77/4
Gatetun med avkjørsel			81/6
Skjema nedkjørsel	X-23-61	22.12.2018	84/5
Situasjonsplan			88/2
Landskapsplan Hus 2,3,4	E22- L300-1	08.01.2019	89/2
Plan 1. etasje	A20-B2-00-01	19.02.2020	144/5

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

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

Marie Meulman - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

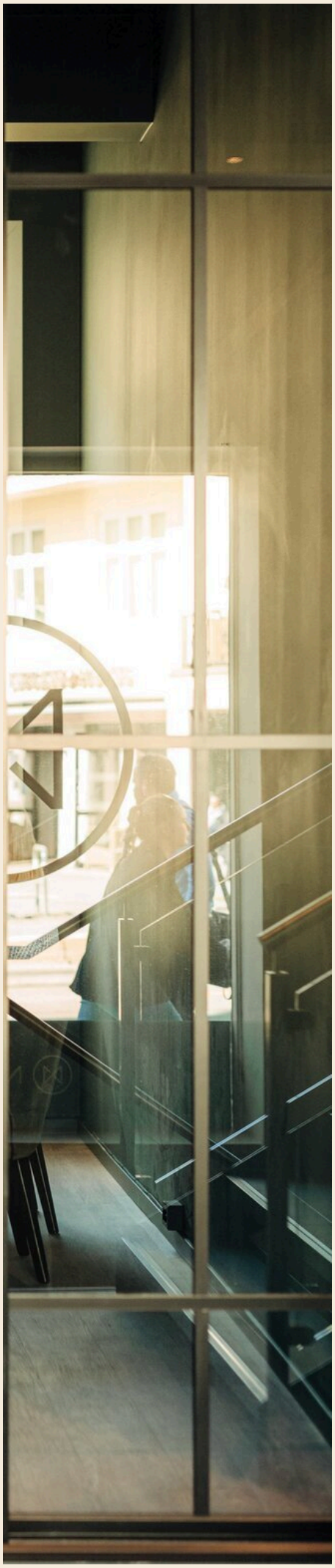
Kopi til:
LILLO GÅRD KS c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 110 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 416, snr 93 (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:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712