SANDAKERVEIEN 105

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon om boligog garasjesameiet
Vedtekter og husordensregler
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattest og byggetegning
Meglers verdivurdering 23.03.2025 16:28:07
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

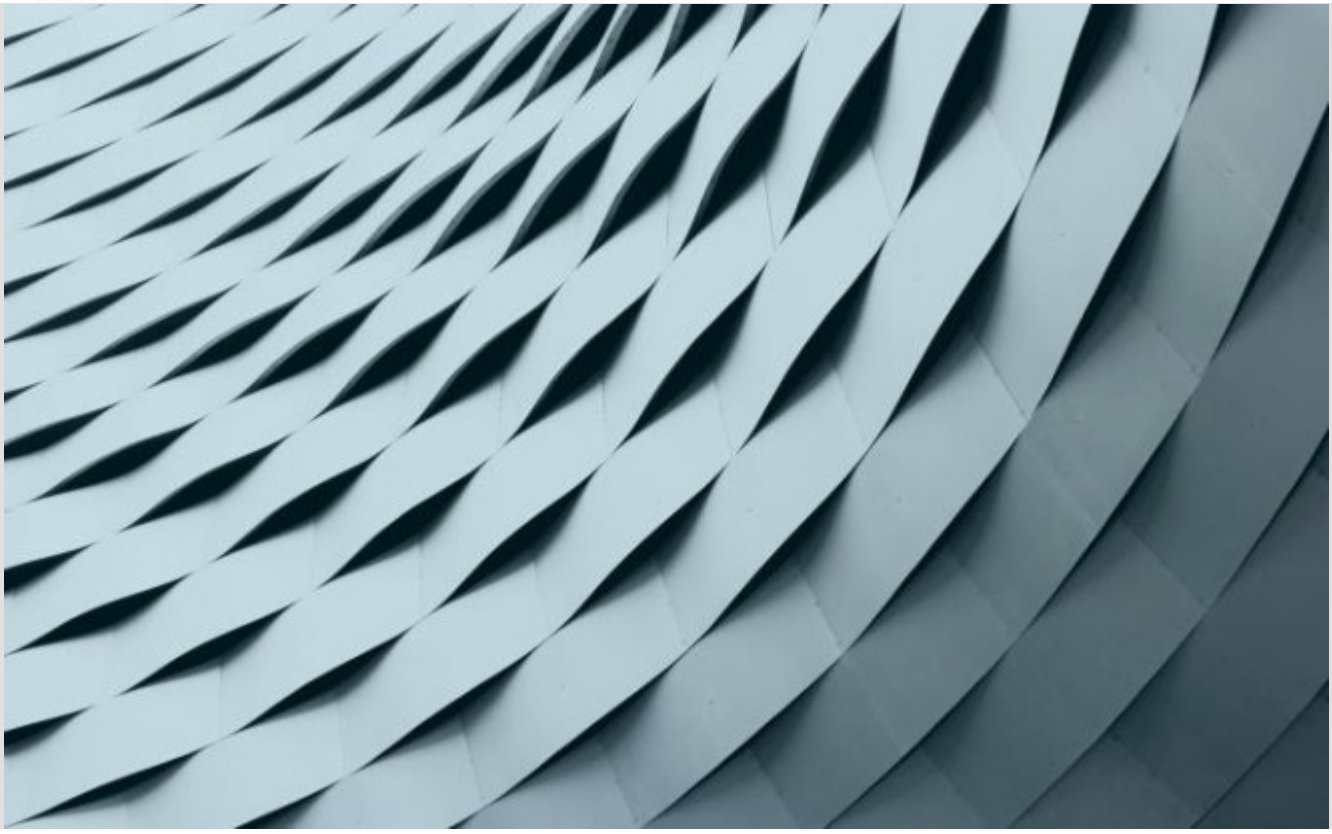
Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 105, 0483 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 416, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1071 **Referansenummer:** BZ4519

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generell tilstand
Rapporten vurderer boligens tilstand basert på visuelle observasjoner og enkle målinger. Tilstandsgradene varierer fra TG0 (ingen avvik) til TG3 (store eller alvorlige avvik).

Utvendig: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en balkong på 11 m², og en fasade i god stand. Ingen vesentlige skader er funnet på dører eller vinduer.
Innvendig: Boligen har parkettgulv, malte vegger og himlinger. En mindre nivåforskjell (5 mm) ble målt i stuen, men dette anses som innenfor akseptable toleranser.
Våtrom: Badet har flislagte overflater med normal slitasje. Det er smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Ingen kritiske feil er oppdaget.
Kjøkken: Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, og balansert ventilasjon. Ingen tegn til mekaniske skader eller funksjonssvikt.
Tekniske installasjoner: Boligen har rør-i-rør system for vann, balansert ventilasjon, og automatsikringer i sikringsskapet. Det elektriske anlegget er ikke fullstendig vurdert, men ingen avvik er rapportert.

Boligen fremstår i god teknisk stand med enkelte mindre avvik som er naturlige for bygningens alder. Ingen vesentlige feil eller skader som krever strakstiltak er identifisert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utgang fra stue til balkong på ca 11 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett.
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 5 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

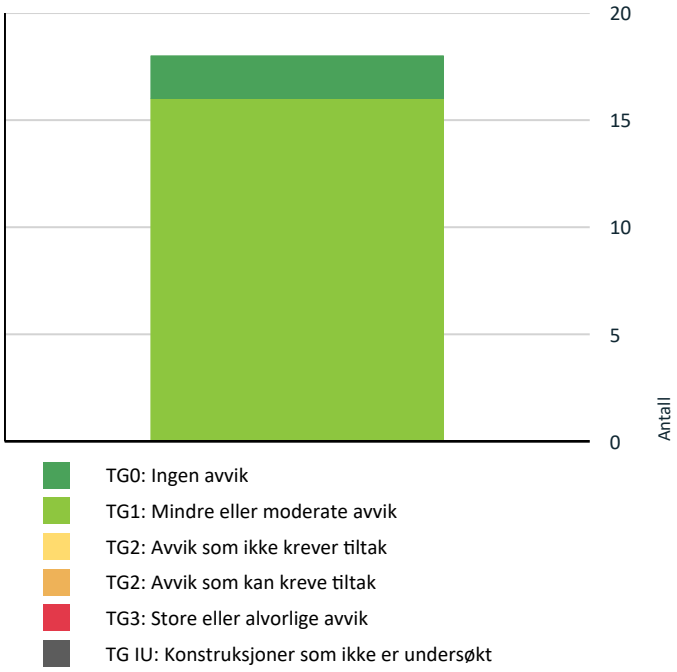
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Innstallert stolskjerming på balkongen Montert dimmere i entre og på soverommene

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i boligen er visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Inspeksjonen inkluderte vurdering av innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting, samt plassering i veggen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonen negativt. Det understrekes at vinduer er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje og en begrenset forventet levetid.

Ansvar for utbedring av vinduene ligger hos styret, og tilstandsgraden (TG) er satt basert på ovennevnte vurderingspunkter

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det ble ikke påvist slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonaliteten negativt. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som naturlig utsettes for slitasje over tid og har en begrenset forventet levetid. Styret forutsettes å ha ansvaret for utbedring av dørene, og tilstandsgraden (TG) er vurdert basert på disse observasjonene.

Årstall: 2018

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på ca 11 kvm. Konstruksjon av betong kledd med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 150 cm.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: parkett.
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 5 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

Tilstandsrapport

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Oppvarming og romhøyde

Oppvarming:
Radiatorer
Vannbåren varme på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,48 meter stuen

VÅTROM

7.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019 **Kilde:** Offentlig informasjon

7.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

7.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

7.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Tilstandsrapport



7.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

7.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

7.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

7.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Generelt om rørføringer: Rørføringer og tilstanden til rørene kan være utfordrende å vurdere fullstendig, da de i stor grad er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Røranlegget og berederen for varmtvann er ikke grundig vurdert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Risikomomenter som alder, fortetting og brudd kan forekomme i ethvert anlegg, men det ble ikke observert tegn til slike problemer på befaringens

Tilstandsrapport

tidspunkt.

Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Soilrøret er ikke vurdert da dette er styrets ansvar å utbedre.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og stabilt inneklima. Tilluft tilføres oppholdsrom via ventiler, mens våtrom får tilluft gjennom en spalte under dørbladet. Avtrekk er strategisk plassert i våtrom og kjøkken for effektiv fjerning av fuktighet og lukt. Systemet sørger for balansert luftutveksling, noe som opprettholder en sunn luftkvalitet i boligen. For optimal funksjon anbefales det å skifte filter på ventilasjonsanlegget minst to ganger årlig

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

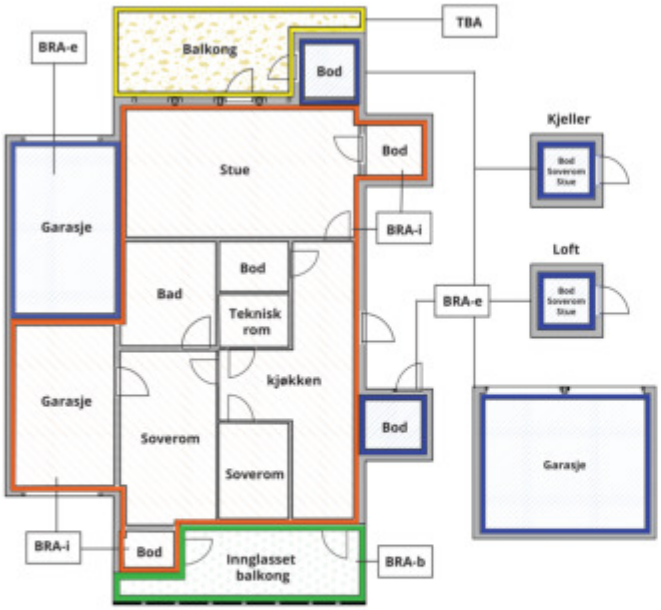
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.etasje	68			68	
SUM	**68**				
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7.etasje	Entré, Bad, To soverom, Kjøkken, Stue, Kjellerbod	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm og en garasjeplass målt til ca 14,5 kvm

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Anette Farstad Therkildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	416		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 105

Hjemmelshaver
Therkildsen Anette Farstad, Børset John Vegard

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 800 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321250015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Vegard Børset	Anette Farsta Therkildsen

Gateadresse
Sandakerveien 105

Poststed	Postnr
Oslo	0483

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 3434064

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 321250015

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det oppstod en sprekk i én flis på badet ved montering av dusjhode før vi flyttet inn august 2019. Vi klaget på dette 1. september 2019, og det ble utbedret av utbygger innen 19. september. Bekreftelse på dette ligger i beboerportalen, som vil overtas av ny eier.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse over. Bekreftelse ligger i beboerportalen (Agora inAttika).
Arbeid utført av	AF Gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av dimmere i vindfang og begge soverom, samt oppkobling av solskjerm på veranda, gjennomført 6. mai 2021. Samsvarserklæring fra Storo Elektro er bestilt.
Arbeid utført av	Storo Elektro

Filer

samsvar 4076.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250015

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kraft av å ha sittet i styret i sameiet siden 2019 er vi kjent med at det har vært observert skjeggkre i oktober 2021, november 2023, april 2024 og januar 2025. Sistnevnte er usikker på om det er sølvkre eller skjeggkre (ett dyr observert på badet). Alle observasjoner har blitt utbedret av Anticimex/med feller levert av Anticimex. Alle observasjoner er i bygg som er fysisk adskilt fra Sandakerveien 105.

Document reference: 321250015

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321250015

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Vegard Børset	bf2052c063f9508855dc50 9544fef3e7b9031c08	27.02.2025 21:36:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Therkildsen	ad192fb456e3f8150e9a506 ba567cca54baefc48	28.02.2025 09:49:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 321250015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON OM BOLIG- OG GARASJESAMEIET

PrivatMegleren Allé
E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.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 03.03.2025
Vi viser til forespørsel av 03.03.2025

Boligselskap:	Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	923879374
Gnr./bnr:	77 / 416
Eier(e):	John Vegard Børset / Anette Farsta Therkildsen
Seksjons-/andelsnr:	42
Adresse:	Sandakerveien 105, 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 parkeringsplassnr. 30070. (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 3.469,- pr. md.
A-konto oppvarming	kr 798,- pr. md.
Kollektiv TV og bredbånd	kr 456,- pr. md.
Garasjeplass	kr 400,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 5.123,- pr. md.**

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	19 558	1 934

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte 2024

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameiet
22. mai 2024



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*.»

FYSISK OG DIGITALT FORMØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved digitalt og fysisk formøte, med skriftlig avstemming.
Styret ønsker deg velkommen til formøtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Informasjon om hvordan du deltar i formøte finner du lenger ned i innkallingen.

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.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via elektronisk stemmeskjema du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel på papir.

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

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å delta i det fysiske eller digitale formøte eller ta kontakt med styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

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.

Stem digitalt:
Stem via elektronisk stemmeskjema du mottar i egen epost dagen stemmeavgivningen åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne stemmeskjemaet og velg alternativene du vil stemme for.

Stem skriftlig:
Skriftlig stemmeseddel vil være tilgjengelig å få utdelt under formøte eller kan bestilles fra forretningsfører på info@solibo.no i etterkant av formøte. Send inn skriftlig stemmeseddel via ordinær post eller e-post. Poststempelet må være fra senest samme dag som fristen for avstemming går ut.

Til eiere i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameiet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk og digitalt formøte, med skriftlig etterfølgende avstemming.

Dato for formøte: 22.05.2024
Tidspunkt: **18.30**

Sted: Fernanda Nissen Skole, Sandakerveien 112
Trykk her for å delta digitalt

Avstemmingen åpner fra 23.05.2024 kl. 12.00 til 26.05.2024 kl. 16.00.

Trykk her for å avgi din stemme

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Vedtektsendring - 2-1 (3) Rettslig disposisjonsrett (N-bod seksjoner)

1. KONSTITUERING

1.1 **Valg av møteleder**
Som møteleder foreslås Christopher Cudrio (forretningsfører).

1.2 **Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører foreslås Christopher Cudrio (forretningsfører)
Som protokollvitne foreslås Heidi Nordin og Tanweer Akram.

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 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Heidi Nordin	På valg: 2025
Styremedlem	Tanweer Akram	På valg: 2024
Styremedlem	Hilde Merete Tradin	På valg: 2025
Styremedlem	John Vegard Børset	På valg: 2025
Varamedlem	Henriette Martens Dumont	På valg: 2024

Valgkomité

Medlem	Trine Ødegård	På valg: 2024
Medlem	Kay Roger Henriksen	På valg: 2024

Kontaktinformasjon

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

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 AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 7135933

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har avholdt 6 møter siden årsmøte 23.05.2023.

Feil og mangler i egen bolig skal fortsatt meldes i Beboerportalen av den enkelte seksjonseier. Vi har leid inn byggfaglig kompetanse som har gjort en befaring av fellesområder ifm. garantiperiodens utløp. Saker vil bli fulgt opp med byggherre også framover. Alle saker som er meldt inn innen fristen for godkjenning av bygget er innenfor reklamasjonsregelverket

Diverse

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 mange spør om det samme legger vi informasjon om temaet ut på nettsidene våre. Det er derfor viktig at alle følger med på disse. Vi la f.eks. ut en avstemming på bestilling av container der i mars. Ca. 30 svarte at de ønsket dette, noe vi mener er for lite til å kunne forsvare kostnaden. 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 det haster legges det også ut informasjon på Facebook gruppen, eks. så har vannet i hus 1, 103/105 måttet stenges et par ganger ifm. lekkasjer hos Næring. Spørsmål til styret blir ikke besvart på Facebook, men må sendes via ovennevnte kanaler.

Postkasser; Vi har måttet bytte lås pga. slitasje på kopiert nøkkel. Pass på å ikke vri nøkkelen for hardt. Hvis man låner bort nøkkelen og legger den tilbake i poatskassa, legg den i en konvolutt. Det er flere som har mistet nøkkel ned til naboen under.

Utomhus

Sameiet har avtale om gartnertjenester som følges opp av en i styret og suppleres med egeninnsats fra vaktmester og styret ved behov. Det er montert 'svetteslanger' i alle bed. Da var vanningsforbud i julimåned, og beboerne gjorde en stor egeninnsats for at planter og busker ikke skulle tørke ut. Styremedlem Hilde Tradin er kontaktperson inn mot leverandør og følger opp avtalen, som vi etter hvert syns fungerer godt. Det var en del snø i vinter som medførte at snøen la seg utenfor hoveddørene. Det ble kjøpt inn feiekoster og skrape som ble satt i trappeoppgangen/rømningsveien i Hus 4, ved utgangsdøren til 108 A og B.

Vi har den siste tiden vært veldig plaget av måker. Styret har dere for hatt befaring med Anticimex og bestilt montering av flere fuglepigger.

Brannvern, renhold og vaktmester

Vi har hatt årlig befaring fra Norsk brannvern i oktober med en oppfølgingsdag i november. Det var gode tilbakemeldinger og de avvikene som ble meldt inn ble fulgt opp. Hensatte gjenstander utenfor leiligheter må fjernes. De er ifølge husordensreglene ikke lov til å sette barnevogner, sko, pyntegjenstander, etc., utenfor leilighetene.

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. er tilgjengelig vil disse kunne nullstille alarmen, noe som reduserer kostnadene noe.

Vi er fornøyde med renholdet hos oss. Kommer det tilbakemelding om avvik følger vi opp med leverandøren. Vi har på bakgrunn av tilbakemelding fra beboer utvidet feiing av svalganger i 2. et. i 108.

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. Det har hendt ved flere tilfeller.

Det har vært problemer med heisen i 110. Det er avholdt møter med leverandør som vil bli fulgt tettere opp sammen med AF

Økonomi

Vi har klart å beholde den gode likviditeten i sameiet. Vi vil øke felleskostnadene tilsvarende prisjusteringen fra 1.1.2025. De ble økt sist høsten 2022.

Alle inngående fakturaer blir godkjent av styreleder og et styremedlem. De kontrolleres mot avtaler som er signert og tidligere beløp som er fakturert. Avvik blir rapportert fortløpende til leverandør med forespørsel om kreditnota. Vi har en god dialog med kontaktpersonen vår hos forretningsfører Solibo og opplever at vi har gode rutiner og kontroll med økonomien til sameiet. Vi har også en god dialog med kontaktpersonen vår hos Næring ang. fordeling av kostnadene mellom Bolig vs. Næring delen av sameiet.

Vi 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 a-konto beløp.

Utløp av garantiperiode og bruk av Beboerportalen

Det vil ikke være mulig å opprette nye reklamasjoner etter utløp av garantiperioden for det enkelte hus, siste leilighet ble overlevert 24.08.2019. (Sandakerveien 103 og 105).

Alle åpne saker blir saksbehandlet til de er ferdige. Sameiet har inngått avtale med leverandøren av Beboerportalen inAttika, for å beholde FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold), både for seksjoner og fellesområder. AF dekker portalkostnadene fram tom. 23.08.2024

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 2023

Årsregnskap 2023

for

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Orgnr: 923 879 374

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 105 656**	**381 601**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 252 308	724 055
Endring av egenkapital	-52 817	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**1 199 491**	**724 055**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 305 147**	**1 105 656**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 784 154	2 264 032
Kortsiktig gjeld	479 007	1 158 376
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 305 147**	**1 105 656**

✔ Signert 02-05-2024 08:49:59 UTC Oneflow ID 7188480 Side 1 / 13

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 840 864	5 849 760	6 840 864	6 840 900
Annen driftsrelatert inntekt	2	929 800	741 900	819 000	980 300
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 770 664**	**6 591 660**	**7 659 864**	**7 821 200**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	49 350	49 350	49 350	49 400
Styrehonorar/Lønn	4	350 000	350 000	350 000	350 000
Forsikring		346 684	321 121	337 175	381 400
Forretningsførsel		199 395	205 043	199 395	212 000
Revisjon		9 978	0	9 000	10 000
Kommunale avgifter		1 617 017	1 532 568	1 747 715	1 991 100
Energi/fyring	5	1 306 596	1 091 082	1 350 000	1 284 000
Kabel-TV/internett		930 049	793 188	835 000	980 300
Vedlikehold	6	985 393	766 970	980 000	1 208 000
Vaktmestertjenester		224 760	203 586	227 147	236 900
Renhold	7	375 587	383 781	375 132	396 800
Andre driftskostnader	8	119 072	162 671	238 721	189 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 513 880**	**5 859 361**	**6 698 635**	**7 289 400**
DRIFTSRESULTAT		**1 256 784**	**732 299**	**961 229**	**531 800**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Renteinntekter		757	1 059	500	1 000
Rentekostnader		5 233	9 304	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**4 476**	**8 244**	**-500**	**-1 000**
Resultat		**1 252 308**	**724 055**	**961 729**	**532 800**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	1 252 308	724 055		
SUM DISPONERING		**1 252 308**	**724 055**		

✔ Signert 02-05-2024 08:49:59 UTC Oneflow ID 7188480 Side 2 / 13

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		90 086	162 364
Forskuddsbetalte kostnader	10	365 894	335 696
Brenselsregnskap	11	280 788	781 821
Bankinnskudd		2 047 386	984 151
SUM OMLØPSMIDLER		**2 784 154**	**2 264 032**
SUM EIENDELER		**2 784 154**	**2 264 032**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	2 305 147	1 105 656
SUM EGENKAPITAL		**2 305 147**	**1 105 656**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157 993	821 613
Annen påløpt kostnad		321 013	336 298
Utlegg		0	465
SUM KORTSIKTIG GJELD		**479 007**	**1 158 376**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 784 154**	**2 264 032**

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.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2023
Kabel-TV/Internett	910 000
Nøkler/portåpnere	19 800
Sum annen driftsinntekt	**929 800**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 49 350.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 350 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING	
Elektrisitet	630 512
Fjernvarme	676 084
Sum energi/fyring	**1 306 596**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	10 925
Vedlikehold VVS	64 424
Vedlikehold elektro	149 360
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	150 312
Drift/vedlikehold heis	156 106
Vedlikehold brannsikring	225 220
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	134 319
Malerarbeider	244
Dører og porter	94 334
Diverse vedlikeholdskostnader	149
Sum vedlikehold	**985 393**

NOTE 7 - RENHOLD	
Mattleie	44 910
Renhold	326 175
Renhold tillegg	4 502
Sum renhold	**375 587**

✔ Signert 02-05-2024 08:49:59 UTC Oneflow ID 7188480 Side 5 / 13

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	6 381
Snøbrøyting/gressklipping	39 286
Programvare/lisenser	5 298
Nøkler og låser	23 155
Annet driftsmateriale	200
Egenandeler forsikring	3 000
Annen fremmed tjeneste	18 025
Kontorrekvisita	837
Trykksaker	2 908
Gave	1 390
Servicekostnad	-21 047
Styremøter	4 227
Generalforsamling/årsmøte	3 500
Øredifferanser	1
Bank og kortgebyrer	5 912
System- og transaksjonskostnader	23 029
Annen kostnad	2 971
Sum andre driftskostnader	**119 072**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 105 656
Utbetaling til næringsdel ført mot egenkapitalen	-52 817
Overført til/fra egenkapital	1 252 308
Opptjent egenkapital 31.12	**2 305 147**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	88 547
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	243 500
Andre forskuddsbetalte kostnader	33 848
Sum forskuddsbetalte kostnader	**365 894**

NOTE 11 - BRENSELSREGNSKAP

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

Kostnader på oppvarmingsanlegg 2023	732 336
Forskuddsbetalt fra eierne 2023	451 548
Sum brenselsregnskap	**280 788**

Avregnet periode: 01.10.2023-31.12.2023

✔ Signert 02-05-2024 08:49:59 UTC Oneflow ID 7188480 Side 6 / 13

SOLIBO

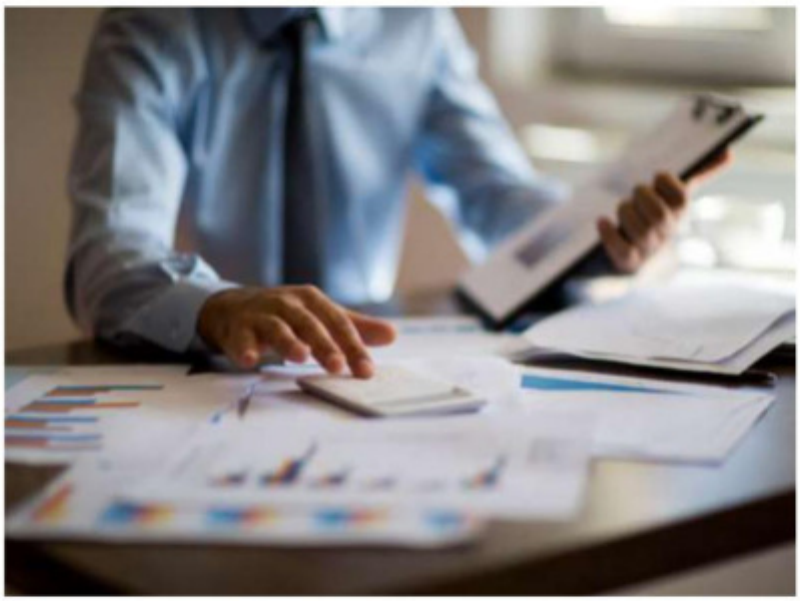
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2023

Bolig og Næring

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Org. nr. 923 879 374



Utarbeidet av Solibo

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 2023

Avdeling: Bolig

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		6 634 872	5 643 768
Annen driftsrelatert inntekt	1	929 800	741 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 564 672**	**6 385 668**
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		49 070	49 069
Styrehonorar/Løn		348 011	348 005
Forsikring		291 710	270 204
Forretningsførsel		198 262	203 876
Revisjon		9 921	0
Kommunale avgifter		1 484 264	1 403 184
Energi/fyring	2	1 306 596	1 091 082
Kabel-TV/internett		930 049	793 188
Vedlikehold	3	979 016	760 782
Vaktmestertjenester		224 760	203 586
Renhold	4	375 587	362 166
Andre driftskostnader	5	118 728	184 002
SUM DRIFTSKOSTNADER		**6 315 975**	**5 669 143**
DRIFTSRESULTAT		**1 248 697**	**716 525**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Renteinntekter		753	1 059
Rentekostnader		5 233	8 440
RESULTAT FINANSPOSTER		**4 480**	**7 380**
Resultat	6	**1 244 217**	**709 144**

Resultatregnskap 2023

Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader		205 992	205 992
Annen driftsrelatert inntekt	1	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**205 992**	**205 992**
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		280	281
Styrehonorar/Løn		1 989	1 995
Forsikring		54 973	50 917
Forretningsførsel		1 133	1 167
Revisjon		57	0
Kommunale avgifter		132 753	129 384
Energi/fyring	2	0	0
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	6 377	6 188
Vaktmestertjenester		0	0
Renhold	4	0	0
Andre driftskostnader	5	344	285
SUM DRIFTSKOSTNADER		**197 906**	**190 217**
DRIFTSRESULTAT		**8 086**	**15 775**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Renteinntekter		4	0
Rentekostnader		0	864
RESULTAT FINANSPOSTER		**-4**	**864**
Resultat	**6**	**8 091**	**14 911**

Noter

NOTE 1 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	Bolig	Næring
Kabel-TV/Internett	910 000	0
Nøkler/portåpnere	19 800	0
Sum annen driftsinntekt	**929 800**	**0**

NOTE 2 - ENERGI/FYRING	Bolig	Næring
Elektrisitet	630 512	0
Fjernvarme	676 084	0
Sum energi/fyring	**1 306 596**	**0**

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD	Bolig	Næring
Vedlikehold bygninger	10 925	0
Vedlikehold VVS	58 047	6 377
Vedlikehold elektro	149 360	0
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	150 312	0
Drift/vedlikehold heis	156 106	0
Vedlikehold brannsikring	225 220	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	134 319	0
Malerarbeider	244	0
Dører og porter	94 334	0
Diverse vedlikeholdskostnader	149	0
Sum vedlikehold	**979 016**	**6 377**

NOTE 4 - RENHOLD	Bolig	Næring
Mattleie	44 910	0
Renhold	326 175	0
Renhold tillegg	4 502	0
Sum renhold	**375 587**	**0**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	Bolig	Næring
Containerleie	6 381	0
Snøbrøyting/gressklipping	39 286	0
Programvare/lisenser	5 268	30
Nøkler og låser	23 155	0
Annet driftsmateriale	200	0
Egenandeler forsikring	3 000	0
Annen fremmed tjeneste	17 923	103
Kontorrekvisita	837	0
Trykksaker	2 908	0
Gave	1 387	3
Servicekostnad	-21 047	0
Styremøter	4 203	24
Generalforsamling/årsmøte	3 480	20
Øredifferanser	1	0
Bank og kortgebyrer	5 878	34
System- og transaksjonskostnader	22 898	131
Annen kostnad	2 971	0
Sum andre driftskostnader	**118 728**	**344**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital 1.1	1 052 839	52 817
Utbetalt egenkapital til næring	0	52 817
Overført til/fra egenkapital	1 244 217	8 091
Sum annen egenkapital	**2 297 056**	**8 091**
Andel av egenkapital 1.1	99,65 %	0,35 %

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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1G4SX-YWNSY-ITKMS-XTSWZ-047GT-UY8OI

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 AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1G4SX-YWNSY-ITKMS-XTSWZ-047GT-UY8OI

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. 365 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlemmer

Styret har innstilt følgende:
Tanweer Akram stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Styret har innstilt følgende:
Henriette Martens Dumont stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Valgkomitéen har innstilt følgende:
Ståle Sjøvoll stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Ståle Sjøvoll (Sandakerveien 104)
- Sivilingeniør i Elkraft fra NTNU
- 15 år som prosjektleder i internasjonale maritime prosjekter, med utstrakt kontraktserfaring
- Tre år som avdelingsleder for 10 ingeniører og prosjektledere i USA
- Arbeider i dag hos Statnett, der jeg prosjekterer høyspent transformatorstasjoner. Har der det tekniske ansvaret for alt fra vei, vann og kloakk, via betongbygg og miljøkrav, til høyspenningsanlegg.
- Liker mennesker

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomitéen har innstilt følgende:
Celine Hernæs Savic stiller til valg som medlem av valgkomité for 2 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring – 2-1 (3) Rettslig disposisjonsrett (N-bod seksjoner)

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav: 2/3-flertall

Saksgrunnlag:
Det har blitt avdekket at en av bodene som er regulert som næringsseksjon i sameiet (seksjon nr. 177 – 186) eies av noen som ikke lenger eier bolig/leilighet i sameiet. Dette er ikke intensjonen, og styret ønsker dermed å få bukt med denne mulige praksisen ved å etablere en vedtektsendring med denne presiseringen.

Styret foreslår dermed følgende nytt punkt i vedtektene 2-1 (3):
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. eierseksjonslovens § 38, som kan medføre pålegg om salg av bodseksjonen.

I tillegg til godkjenning av vedtektsendringen med 2/3 flertall, må det uttrykkelig gis samtykke fra den enkelte eier av seksjonene som blir berørt av endringen. Dette gjelder eiere av 10 seksjoner, og disse vil motta et dokument for å kunne gi sitt samtykke.

Forslag til vedtak:
Sameiet etablerer følgende nytt punkt i vedtektene:

2-1 (3) *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. eierseksjonslovens § 38, som kan medføre pålegg om salg av bodseksjonen.

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 2024 I LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Formøte:	onsdag, 22. mai 2024 kl. 18.30
Stemmeperiode:	Fra 23.05.2024 kl. 12.00 til 26.05.2024 kl. 16.00
Møtested:	Skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Heidi Nordin og Tanweer Akram foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 37 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 365 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Tanweer Akram ble valgt som styremedlem for to år, enstemmig.

5.2. Valg av varamedlemmer

Henriette Martens Dumont ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Ståle Sjøvoll ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

5.3. Valg av valgkomité

Celine Hernæs Savic ble valgt som valgkomité for to år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Valgkomité

Medlem:	Celine Hernæs Savic	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent.

---

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring – 2-1 (3) Rettslig disposisjonsrett (N-bod seksjoner)

Forslagstiller:
Styret

Saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Sameiet etablerer følgende nytt punkt i vedtektene:

2-1 (3) 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. eierseksjonslovens § 38, som kan medføre pålegg om salg av bodseksjonen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Christopher Cudrio	Heidi Nordin og Tanweer Akram

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

28-05-2024 14:37:46 UTC

Christopher Cudrio
Møteleder
christopher@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE 923879374 Norge

Signert med E-signere

28-05-2024 15:00:40 UTC

Heidi Nordin
Protokollvitne
heidi@lillogardhaugen.no
+4790612432

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.103.168

Signert med E-signere

28-05-2024 14:41:48 UTC

Tanweer Akram
Protokollvitne
tanweer@lillogardhaugen.no
+4747913191

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 144.164.136.177

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært sameiermøte 2024

Lillo Gård Haugen Garasjesameie
22. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTE

Det følger av Lillo Gård Haugen Garasjesameie sine vedtekter punkt 5 at sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

FYSISK OG DIGITALT FORMØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved digitalt og fysisk formøte, med skriftlig avstemming.
Styret ønsker deg velkommen til formøtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta. Informasjon om hvordan du deltar i formøte finner du lenger ned i innkallingen.

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.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via elektronisk stemmeskjema du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel på papir.

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

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å delta i det fysiske eller digitale formøte eller ta kontakt med styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

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.

Stem digitalt:
Stem via elektronisk stemmeskjema du mottar i egen epost dagen stemmeavgivningen åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne stemmeskjemaet og velg alternativene du vil stemme for.

Stem skriftlig:
Skriftlig stemmeseddel vil være tilgjengelig å få utdelt under formøte eller kan bestilles fra forretningsfører på info@solibo.no i etterkant av formøte. Send inn skriftlig stemmeseddel via ordinær post eller e-post. Poststempelet må være fra senest samme dag som fristen for avstemming går ut.

Til eiere i Lillo Gård Haugen Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk og digitalt formøte, med skriftlig etterfølgende avstemming.

Dato for møte: 22.05.2024
Tidspunkt: **17.30**

Sted: Fernanda Nissen Skole, Sandakerveien 112
Trykk her for å delta digitalt

Avstemmingen åpner fra 23.05.2023 kl. 12.00 til 26.05.2023 kl. 16.00.

Trykk her for å avgi din stemme

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

1. KONSTITUERING

1.1 **Valg av møteleder**
Som møteleder foreslås Christopher Cudrio (forretningsfører).

1.2 **Valg av protokollfører og protokollvitne**
Som protokollfører foreslås Christopher Cudrio (forretningsfører)
Som protokollvitne foreslås Heidi Nordin og John Vegard Børset.

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 2023

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Orientering om styrets arbeid i perioden 2023-2024

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 (Solibo)
- Kommunikasjon med sameiere
- Kommunikasjon med styremedlemmer
- Forberedelse og avholdelse av 2 styremøte
- Godkjennelse av fakturaer og håndtering av økonomi (regnskap og budsjett)
- Innhenting av tilbud og bestilling av rengjøring av garasjen (gjennomført i april)
- Ajourholding av manuelle lister for sameiere
- Annet forefallende arbeid
- Drift av kjøreportene

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.

Bestilling av nye ladestasjoner

På forsommeren i fjor ble det montert én ny ladestasjon, etter at det ble bestilt fem stykker tidligere i 2023. Det er nå 15 parkeringsplasser som ikke har ladestasjoner, og vi vil sette opp tilbud om ny bestillingsrunde i løpet av sommeren.

Skade på garasjeport og fotocelle

Som i de to foregående periodene har det også i år blitt skade på garasjeporten (ett tilfelle) mellom U1 og U2 og på fotocellen (tre tilfeller) ved utkjøringsporten som følge av påkjørsel. Fotocellen er nå flyttet til utsiden av garasjeporten, og dette vil forhåpentligvis redusere sjansen for at den blir påkjørt.

El-bil og fakturering, mulig ny løsning

Arbeidet rundt fakturering av forbruk på el-bil laderne er fortsatt det punktet som har tatt mest tid. I inneværende periode vil styret se om denne jobben kan settes ut til andre (EcoGuard), og hvorvidt dette vil være bedre enn løsningen vi har i dag.

Parkerings-App

Parkade brukes fortsatt flittig til utlån/-leie av garasjeplasser. Det er bare å melde fra til styret dersom noen ønsker invitasjon til appen. Vi minner om at det kun er beboere ved Lillo Gård Haugen som har anledning til å bruke denne, så hvis noen har slekt/venner på besøk må plasser bestilles av beboerne. Dette for at styret skal kunne ha oversikt over hvem som har tilgang og benytter garasjen vår. Det er flere som har søkt om å få tilgang til appen hvor styret ikke har kontroll på hvem de er. Disse søknadene vil ikke godkjennes. Som ved telefontilgang til garasjeportene er det viktig at beboere som leier ut leilighet med garasjeplass melder fra når de bytter leietaker, slik at vi vet hvem som disponerer disse.

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 2023

Årsregnskap 2023

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Orgnr: 924 355 514

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**289 377**	**333 022**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	164 140	-43 645
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**164 140**	**-43 645**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**453 517**	**289 377**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	491 803	343 290
Kortsiktig gjeld	38 286	53 913
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**453 517**	**289 377**

✔ Signert 19-04-2024 12:47:48 UTC

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		449 780	312 888	423 600	530 000
Annen driftsrelatert inntekt	2	148 343	85 682	185 000	143 300
SUM DRIFTSINNTEKTER		**598 124**	**398 570**	**608 600**	**673 300**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 870	9 870	9 870	9 900
Styrehonorar/Lønn	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Forsikring		60 563	54 903	57 859	66 600
Forretningsførsel		41 145	43 830	41 145	43 700
Energi/fyring		145 846	158 925	162 841	143 300
Vedlikehold		0	22 913		30 000
Renhold		25 748	23 765	23 765	27 100
Andre driftskostnader	5	80 983	58 074	63 560	93 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**434 155**	**442 280**	**429 040**	**483 900**
DRIFTSRESULTAT		**163 969**	**-43 710**	**179 560**	**189 400**
Finansinntekter		171	66		0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-171**	**-66**	**0**	**0**
Resultat		**164 140**	**-43 645**	**179 560**	**189 400**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	164 140	-43 645		
SUM DISPONERING		**164 140**	**-43 645**		

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 960	-4 475
Forskuddsbetalte kostnader	6	35 199	32 061
Bankinnskudd		462 564	315 703
SUM OMLØPSMIDLER		**491 803**	**343 290**
SUM EIENDELER		**491 803**	**343 290**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	453 517	289 377
SUM EGENKAPITAL		**453 517**	**289 377**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 286	53 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		**38 286**	**53 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**491 803**	**343 290**

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.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2023
Elbillading	136 644
Utleie parkerings-/garasjeplass	4 750
Annen inntekt	6 949
Sum annen driftsinntekt	**148 343**

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 2022/2023, og beløper seg til kr 70 000.

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Programvare/lisenser	37 545
Dører og porter	18 854
Annen fremmed tjeneste	1 875
Telefon	1 946
Generalforsamling/årsmøte	7 250
Øredifferanser	-5
Bank og kortgebyrer	3 703
System - og transaksjonskostnader	13 747
EL-billadning infrastruktur	-4 437
Konstaterte tap på fordringer	505
Sum andre driftskostnader	**80 983**

NOTE 6 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	15 399
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 800
Sum forskuddsbetalte kostnader	**35 199**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	289 377
Overført til/fra egenkapital	164 140
Opptjent egenkapital 31.12	**453 517**

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.

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 SAMEIERMØTE 2024 I LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

Formøte:	onsdag, 22. mai 2024 kl. 17.30
Stemmeperiode:	Fra 23.05.2024 kl. 12.00 til 26.05.2024 kl. 16.00
Møtested:	Skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Heidi Nordin og John Vegard Børset foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

27 eiere
2 fullmakter
Totalt 29 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent, med 1 stemme imot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Christopher Cudrio

Protokollvitne:

Heidi Nordin og John Vegard Børset

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

28-05-2024 15:18:37 UTC

Christopher Cudrio
Møteleder
christopher@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE 924355514 Norge

Signert med E-signere

28-05-2024 18:06:02 UTC

Heidi Nordin
Protokollvitne
heidi@lillogardhaugen.no
+4790612432

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.155.196

Signert med E-signere

28-05-2024 18:40:19 UTC

John Vegard Børset
Protokollvitne
john.vegard@lillogardhaugen.no
+4747979900

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.211.71

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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.

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 ekstra-ordinært 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

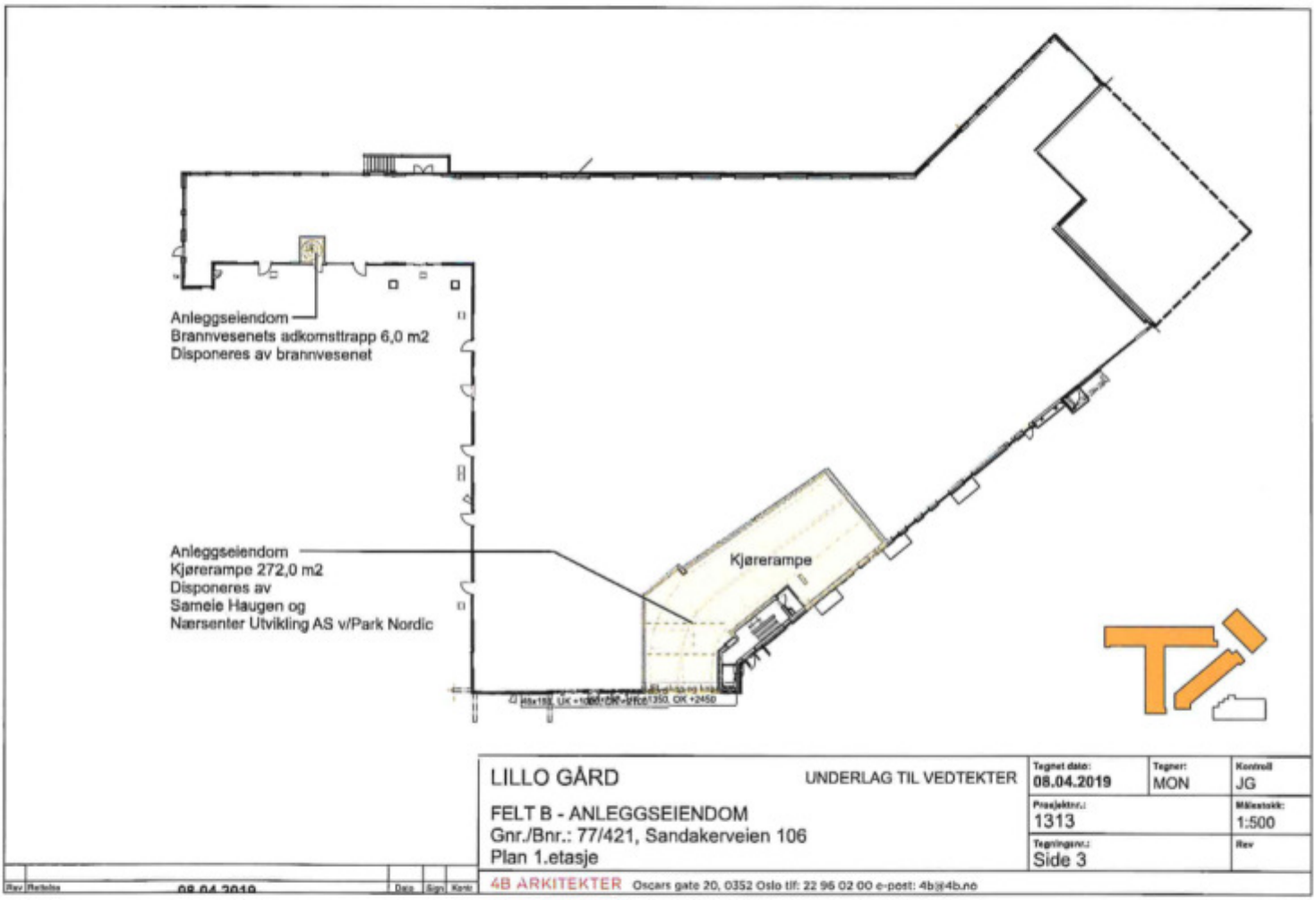
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

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



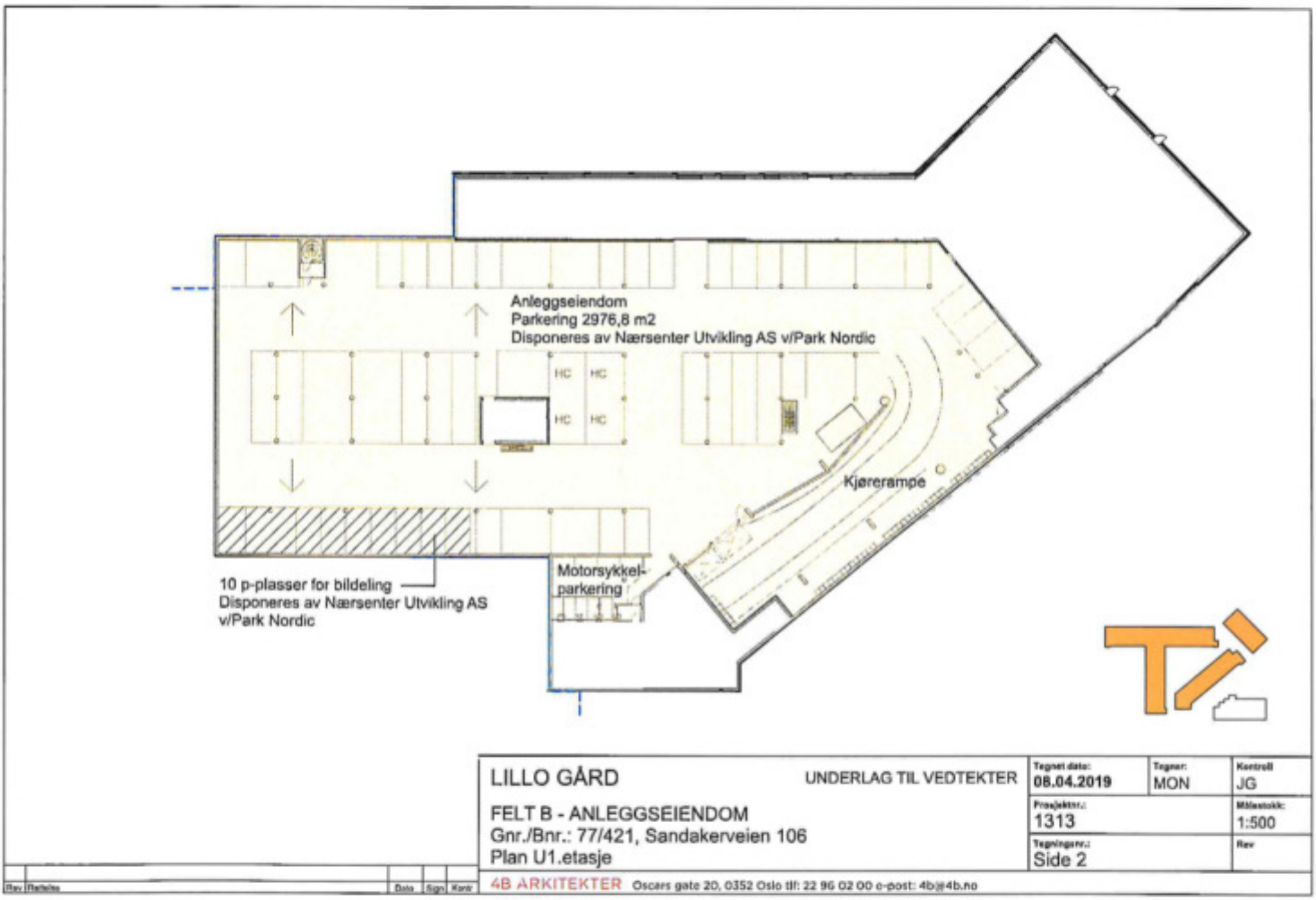
LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER	Tegnet dato: 08.04.2019	Tegner: MON	Kontroll: JG
FELT B - ANLEGGSEIENDOM Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106 Plan 1.etasje	Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
	Tegningsnr.: Side 3		Rev

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
	08.04.2019			

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Side 1/3

Bilag 1

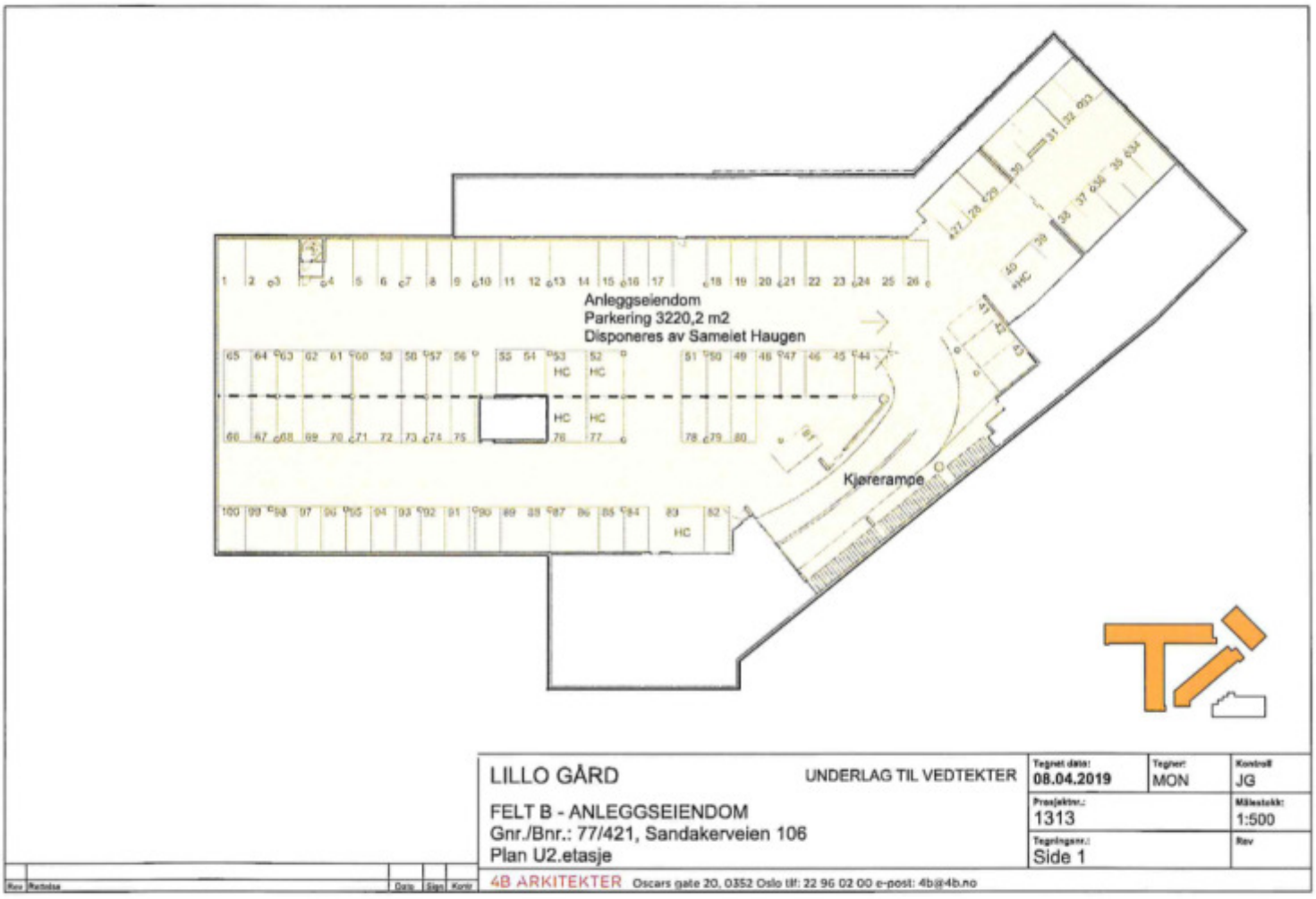


LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER	Tegnet dato: 08.04.2019	Tegnet: MON	Kontroll: JG
FELT B - ANLEGGSEIENDOM Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106 Plan U1.etasje	Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
	Tegningsnr.: Side 2		Rev

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Bilag 1



LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER	Tegnet dato: 08.04.2019	Tegner: MON	Kontroll: JG
FELT B - ANLEGGSEIENDOM Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106 Plan U2.etasje	Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
	Tegningsnr.: Side 1		Rev

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

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

9

Bilag 2

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

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

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
co/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: 05.04.17

Eskil Bråten

Oslo kommune

Dato:

Erik Danielsen

Lillo Gård KS

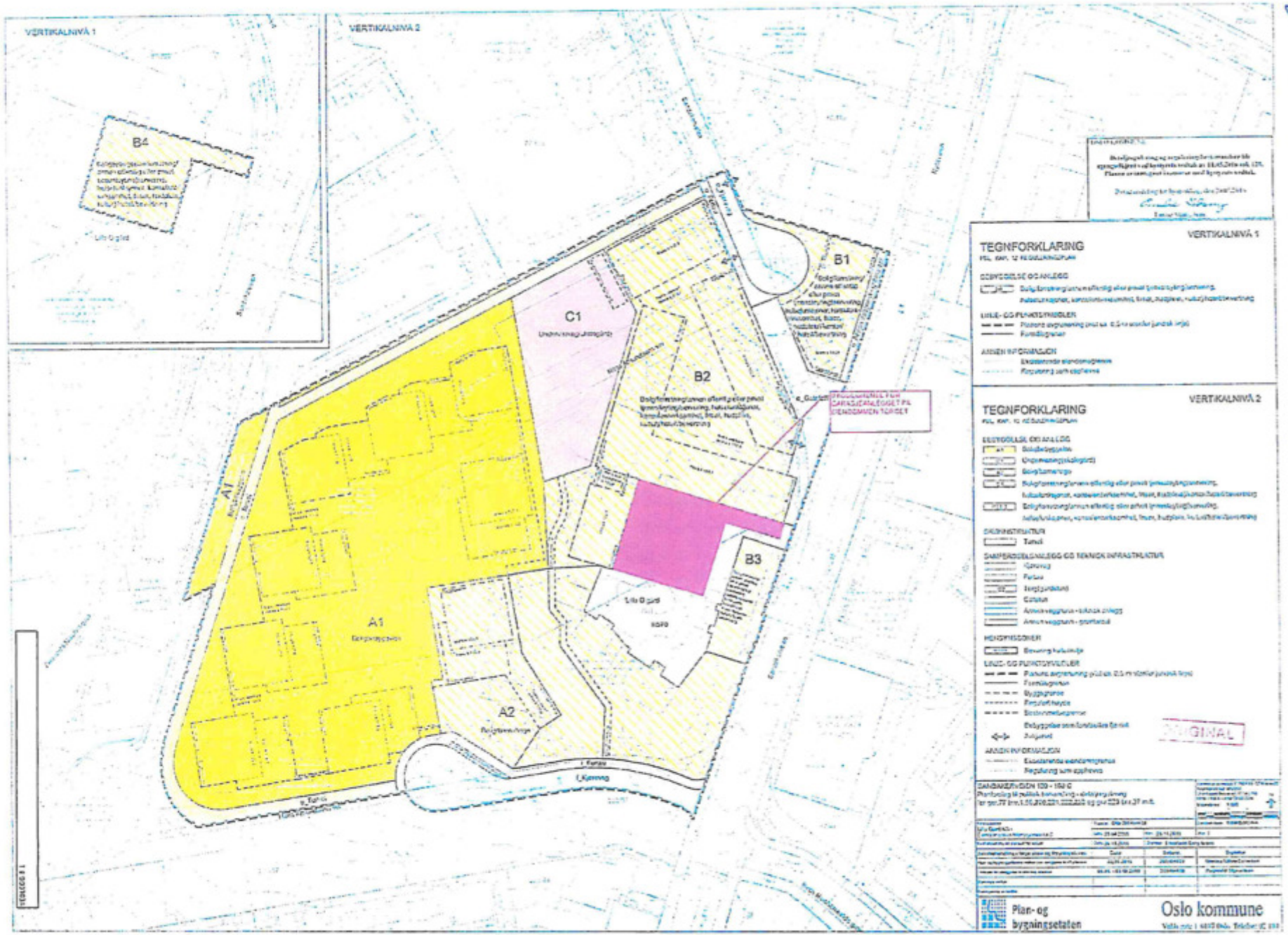
Bjørn Thorkildsen
RUNE KJELDSTAD
Lillo Gård KS

A 7

Side 5/6 9

Bilag 3

A 2
Side 4 av 9



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

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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
SANDAKERVEIEN 105

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506604
8343390

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 416

Vi viser til bestilling av 20250303 for SANDAKERVEIEN 105.

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.

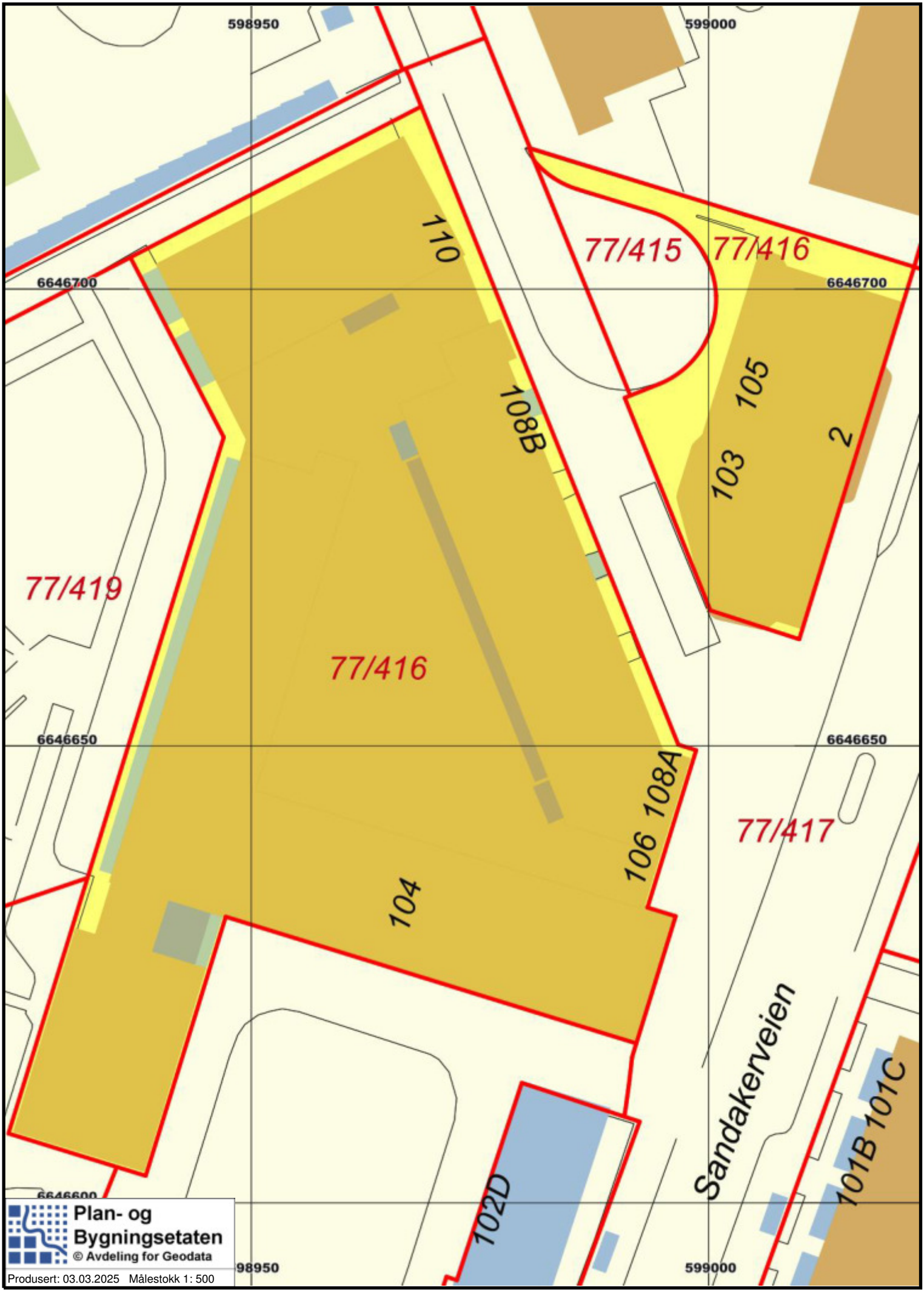
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 03.03.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

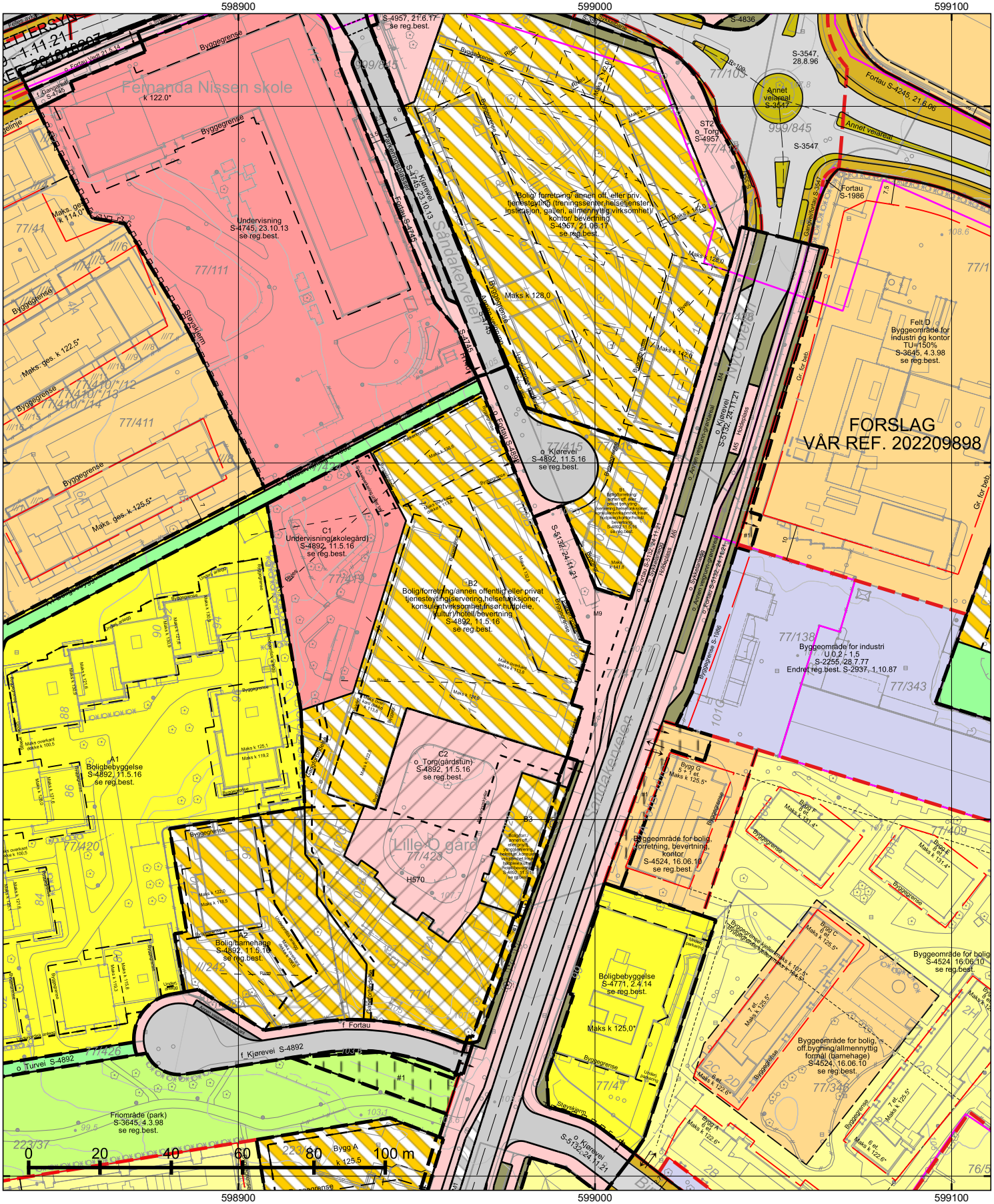
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139081/ 86506604
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400
Adresse: SANDAKERVEIEN 105
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/416

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

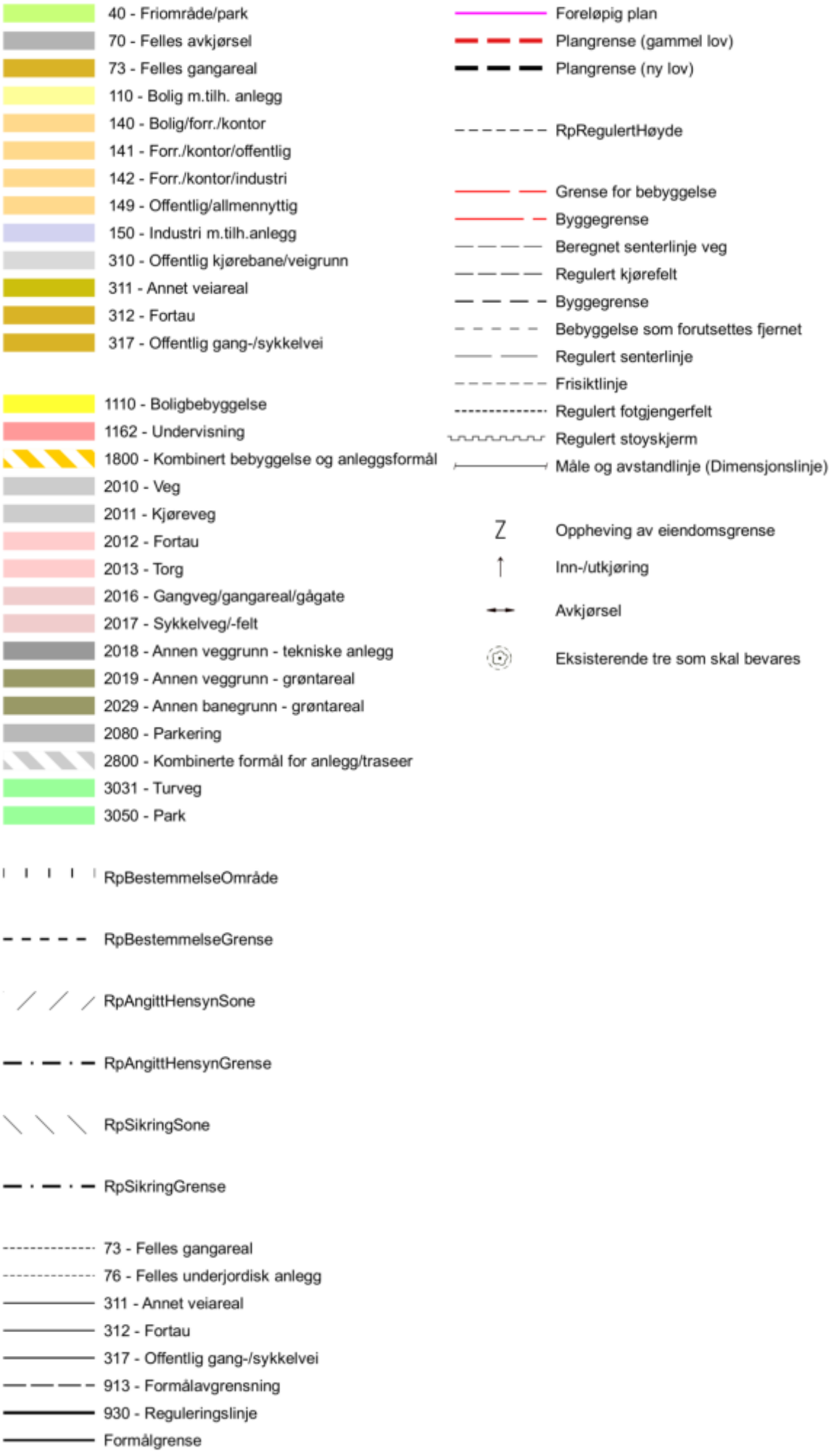
PlottID/Best.nr: 139081/ 86506604
Adresse: SANDAKERVEIEN 105
Gnr/Bnr: 77/416

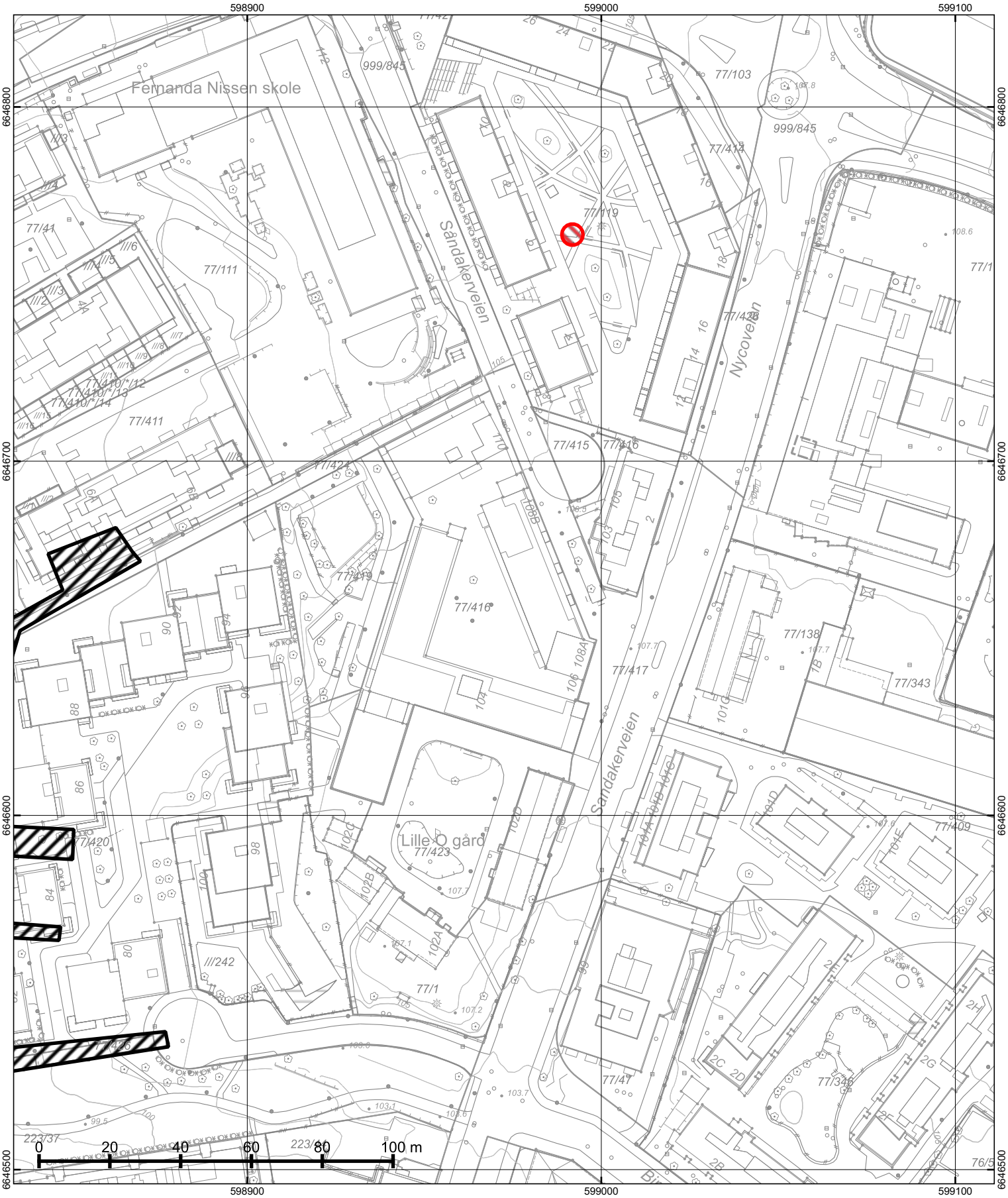
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

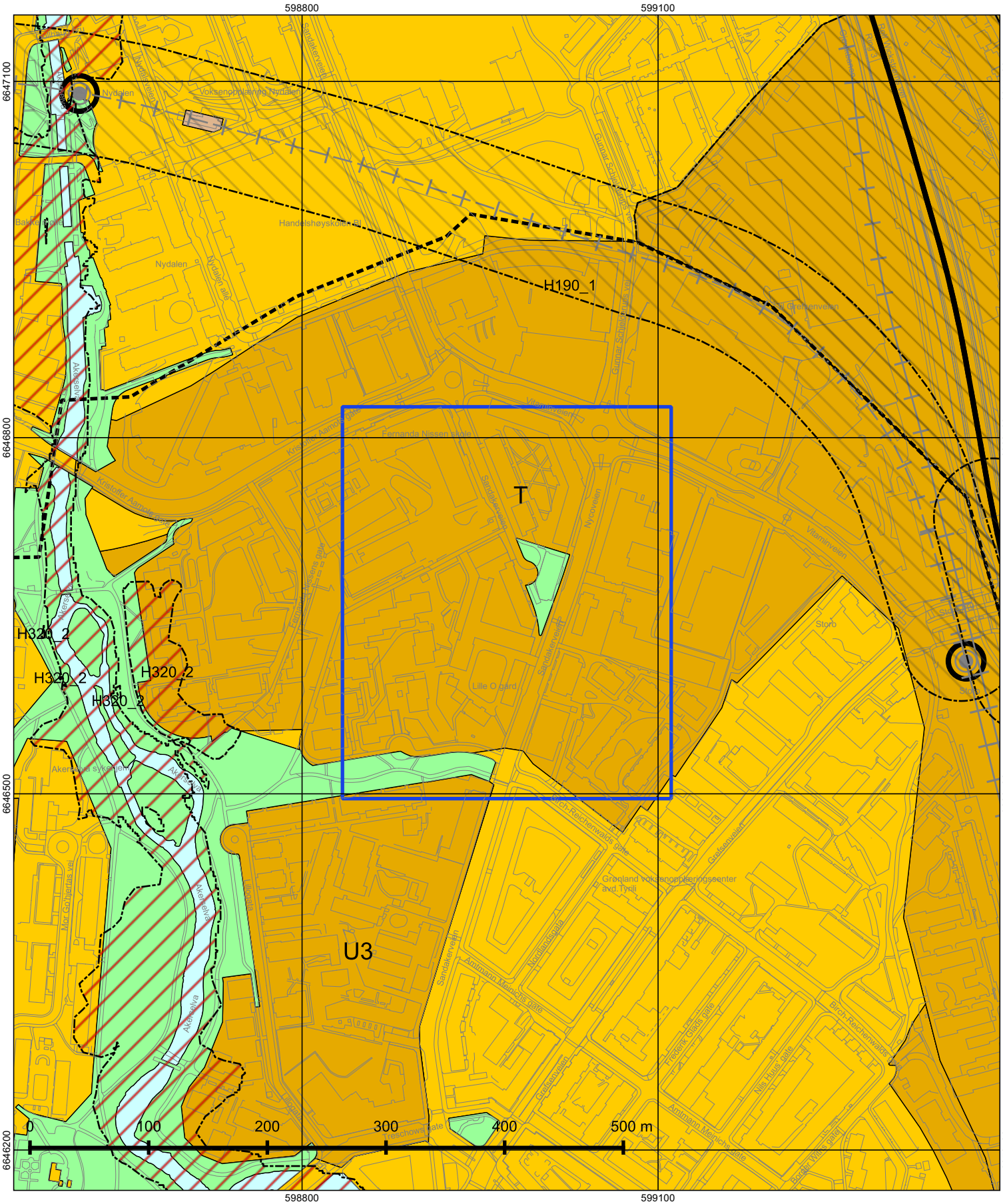
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139081/ 86506604
Adresse: SANDAKERVEIEN 105
Gnr/Bnr: 77/416

Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139081/86506604
Deres ref.: 62151/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4892

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

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

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4892
vedtatt 11.05.2016

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

Grønnstruktur
- Turvei

Hensynssone
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Studentboliger skal ikke inngå i beregningsgrunnlag for leilighetsfordeling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkonger mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utomhusplan for skolegården skal forelegges Undervisningsbygg før det fattes vedtak.

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

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

§ 24. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 27. *Rekkefølgebestemmelser*

§ 27.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 27.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.05.2016

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNING

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.12.2022
John Glazebrook	201614328 - 118 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 103 - 105 - NYCOVEIEN 2	Eiendom:	77/416/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 103 - 105 - Nycoveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av boligblokk 1 med kafé, spisested og frisør - Lillo gård - Felt B1, mottatt 10.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også sendt inn en ny plantegning som viser ny inndeling av boder i underetasjen og at det dermed er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614328			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
MUA-plan			1/30
Plan 2	A20-B1-00-02	07.02.2017	12/5
Plan 3-5	A20-B1-00-03	07.02.2017	12/6
Plan 6-7	A20-B1-00-06	07.02.2017	12/7
Plan 8	A20-B1-00-08	07.02.2017	12/8
Plan 9-10	A20-B1-00-09	07.02.2017	12/9
Plan 11	A20-B1-00-11	07.02.2017	12/10
Snitt A	A40-B1-00-01	07.02.2017	12/11

Snitt B	A40-B1-00-02	07.02.2017	12/12
Fasade øst	A45-B1-00-01	07.02.2017	12/13
Fasade sør	A45-B1-00-02	07.02.2017	12/14
Fasade vest	A45-B1-00-03	07.02.2017	12/15
Fasade nord	A45-B1-00-04	07.02.2017	12/16
Takterrasseplan Felt BT1	L105	06.06.2018	34/2
Situasjonsplan	A00-B2-00-01	08.01.2019	45/3
Landskapsplan Hus 1	L300	08.01.2019	45/5
Plan 1 etasje	A20-B1-00-01	21.10.2019	82/5
Plan underetasje	A20-B1-00-U1	04.08.2020	117/20

Klagefristen er tre uker

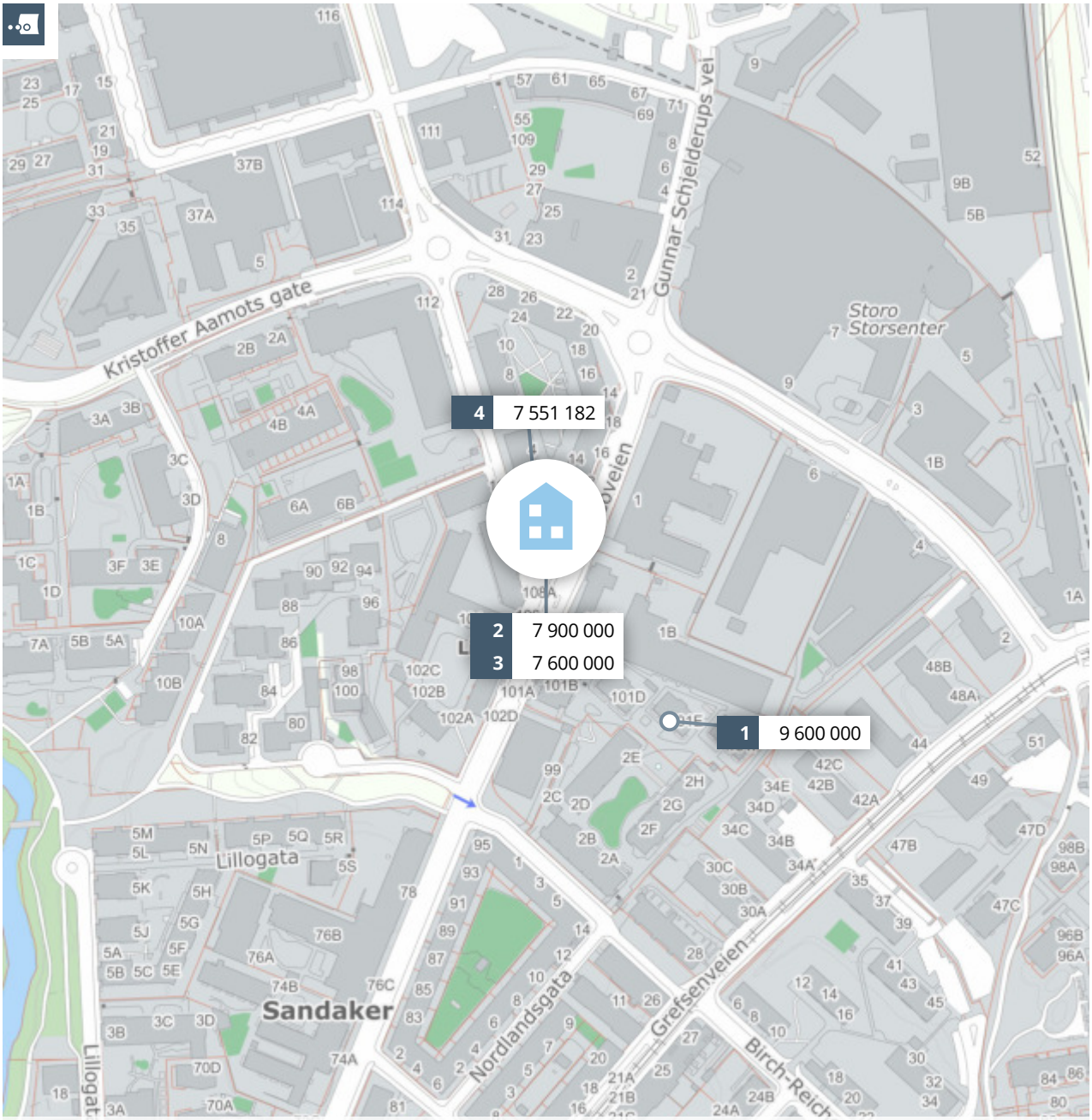
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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

MEGLERS VERDIVURDERING 23.03.2025 16:28:07



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 105

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 23.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Francis Johansson-Merrick.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 105, 0483 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 77 BNR 416 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sandaker rode 3

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	117 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	5 123
Formue	19 558
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

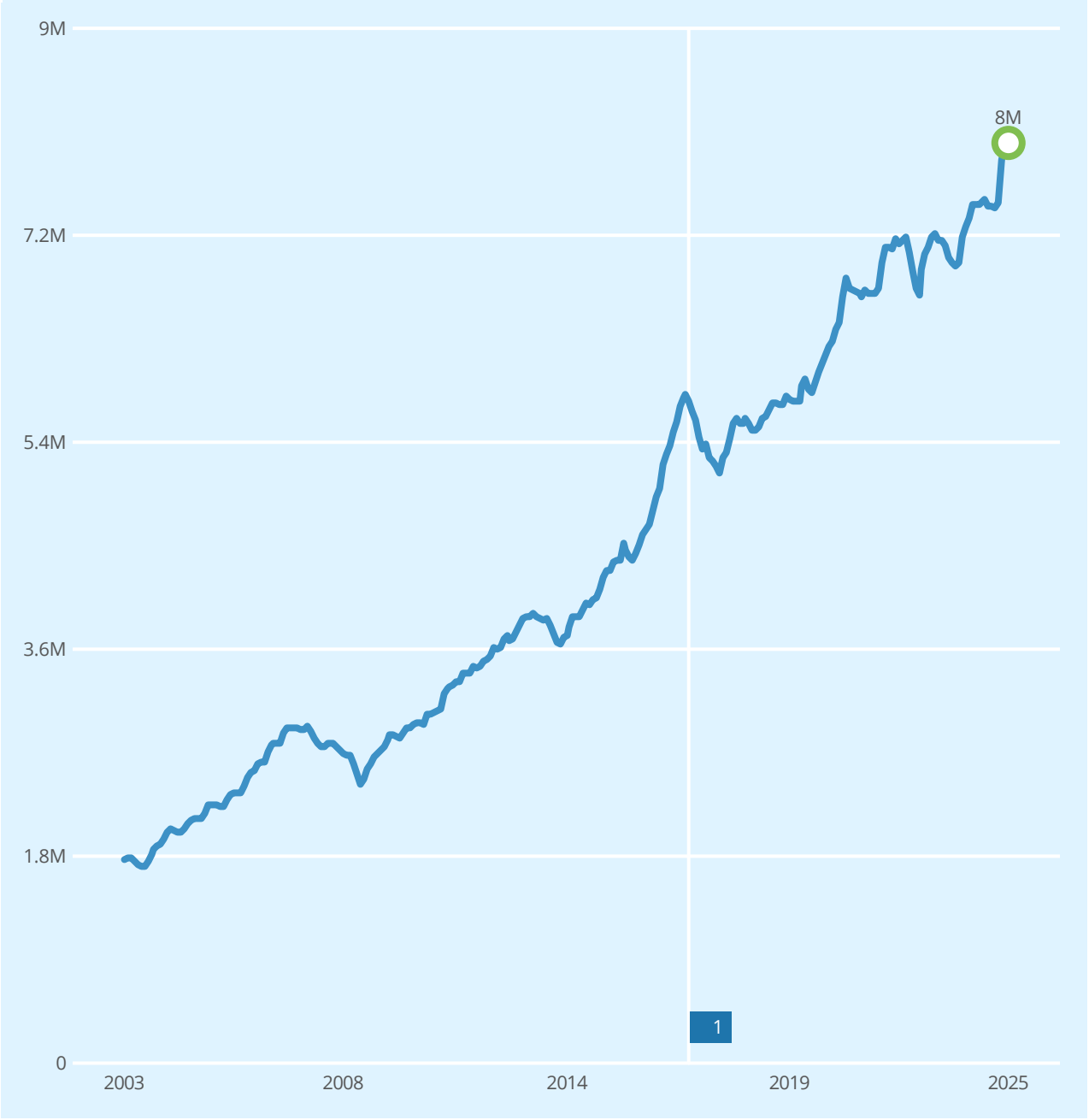
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandakerveien 101 E 80 m² 2013 6. etg 2 sov				19.03.2025	9 000 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**120 000**
2	Sandakerveien 105 68 m² 2019 7. etg 2 sov				30.05.2023	7 300 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**116 176**
3	Sandakerveien 105 68 m² 2019 5. etg 2 sov				28.03.2022	6 800 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**111 765**
4	Sandakerveien 103 68 m² 2019 6. etg 2 sov				11.06.2024	7 600 000	**7 550 000**	1 182	7 551 182	**111 047**

Virkelig smakfull og strøken 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong i 7. etasje med heisadkomst. Lysinnslipp fra tre sider, utsikt over byen og god planløsning bidrar til en luftig atmosfære - helt usjenert. Det medfølger også en garasjeplass.
•3-roms med høy standard fra 2019
•Solrik balkong på ca. 10 kvm + felles takterrasser med fantastisk utsikt over byen
•God intern beliggenhet
•Smarte tilvalg på kjøkken fra Sigdal
•Garasje
•God oppbevaringsplass, både internt og eksternt
•Solskjerming på balkong og soverom
•Felles sykkelgarasje og felles barnevognrom
•Busstopp rett utenfor, trikk og T-bane i gangavstand

Beliggenhet er sentral, men likevel tilbaketrukket, med kort vei til byens fasiliteter. Umiddelbar nærhet til butikker i Lillo Gård og Storo Storsenter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

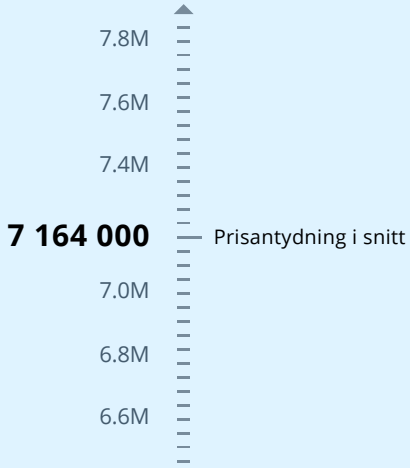
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.08.2019		26.08.2019	-	6 800 000	-	6 800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Bolig kjøpt på prosjekt. Basert på salg av like boliger i samme sameiet

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 3 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

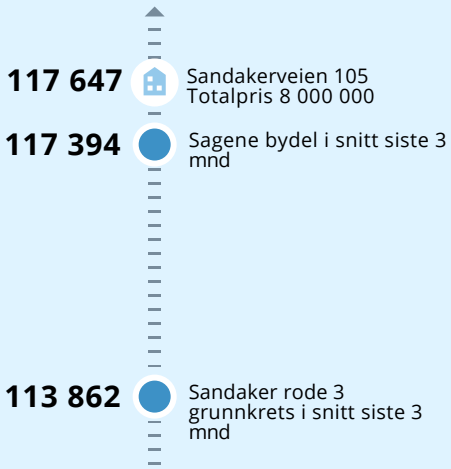


Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser





B	Justert gulv	07.02.17	AB	JG
A	Justering av planløsning og balkonger	15.12.16	AB	JG
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:
RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:
LILLO GÅRD KS

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

Prosjekt:
LILLO GÅRD FELT B HUS 1

FELT B1 | GNR 77 BNR 56

Prosjektnr: 1313 | Filnavn: LILLO GÅRD FELT B HUS 1

Tittel:
Plan 6-7
E-05

Dato	Målestokk	Format
01.09.2016	1:200	A3
Tegn. LY	Kontroll	Fagleder JG

Tegningsnummer

Fag	Tegn	Felt	Bygg	Løpenr.	Rev.
				A20-B1-00-06	B

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandakerveien 105
Gnr. 77 Bnr. 416 Snr. 42 og Gnr. 77 Bnr. 421 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
321-25-0015

Meglerforetak: Oslofjorden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Francis Johansson-Merrick
Telefon / Mobil: 22 62 00 00 / 95 19 76 52
E-post: francis.johansson-merrick@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater