PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SANDAKERVEIEN 105

Vedlegg

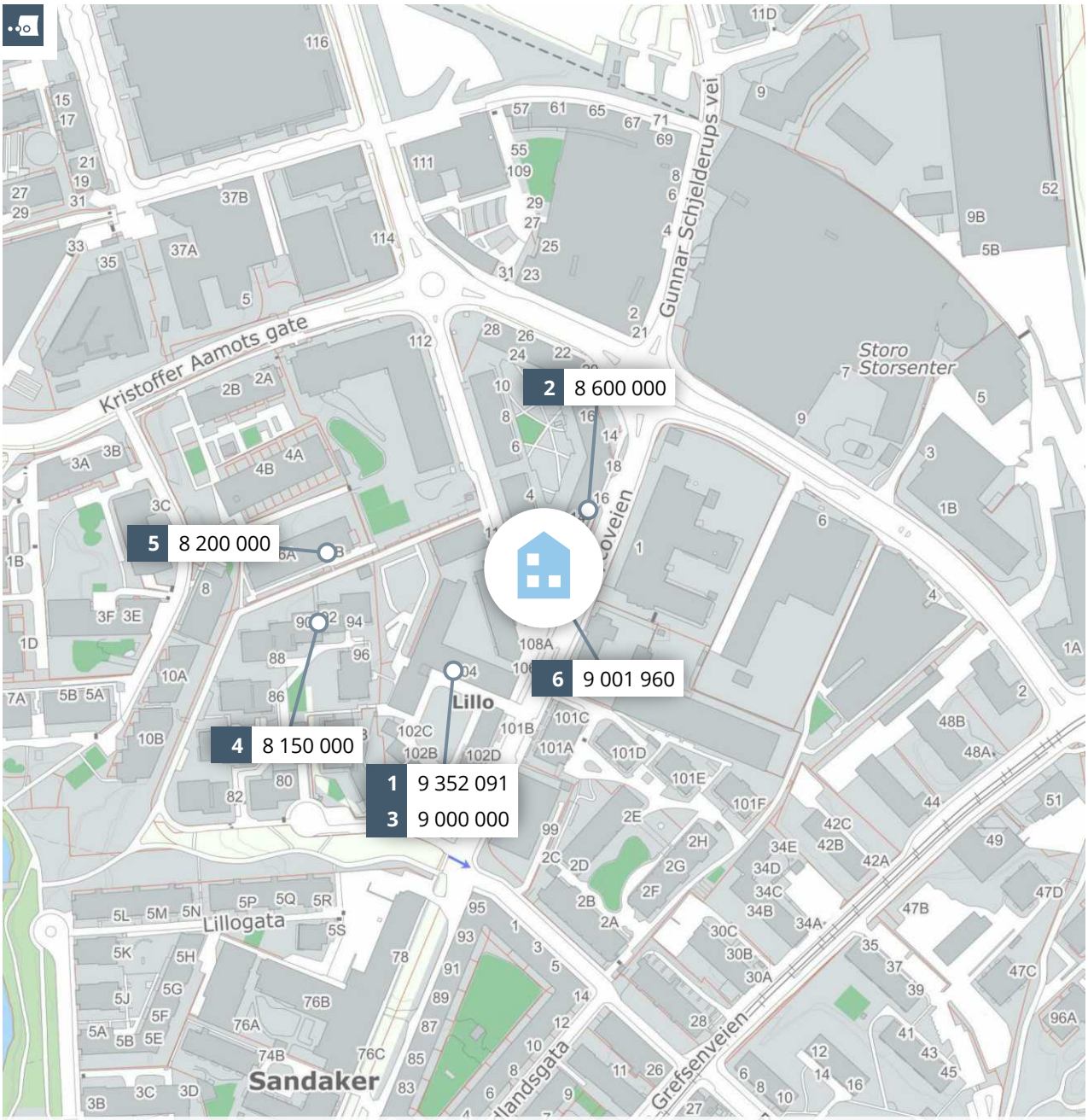
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 105

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.04.2026

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 105, 0483 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 77 BNR 416 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sandaker rode 3

Verdivurdert til

8 200 000

0	8 200 000	120 588
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	4 907
Formue	25 002
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandakerveien 104 73 m² 2019 3. etg 3 sov	14.04.2026	9 490 000	**9 350 000**	2 091	9 352 091	**128 111**
2	Nycoveien 14 58 m² 2021 10. etg 2 sov	02.03.2026	8 200 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**148 276**
3	Sandakerveien 104 74 m² 2019 3. etg 2 sov	19.08.2025	8 500 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**121 622**
4	Sandakerveien 90 61 m² 2020 3. etg 2 sov	02.12.2025	7 200 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**133 607**
5	Fernanda Nissens gate 6 B 68 m² 2015 6. etg 2 sov	20.01.2026	8 200 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**120 588**
6	Sandakerveien 105 68 m² 2019 5. etg 2 sov	02.06.2025	7 800 000	**9 000 000**	1 960	9 001 960	**132 382**

Nydalen Iconic - Lekker 3-roms leilighet med 2 balkonger samt heis i bygget. Det er mulig med tilvalg av kjøp på stor garasjeplass. Garasjeplassen selges til en fastpris kr. 600.000,- + omkostninger. Dersom kjøper ønsker å kjøpe garasjeplassen må det gis tilbakemelding til megler på epost innen to dager etter kjøp om man ønsker å kjøpe bruksretten til denne garasjeplassen.
Meget populært og flott bygg som skiller seg ut med felles takterrasse på taket samt felles sykkelbod i sameiet.
Boligen ligger sentralt til i Nydalen i populære Lillo Gård med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten ligger i 6.etasje og inneholder: Entre / gang, mellomgang, soverom 1 - hovedsoverom med masse garderobeskap som medfølger boligen. Fra hovedsoverom er det utgang til stor nordøstvendt balkong på ca. 10 kvm.
Soverom 2 av fin størrelse. Dette brukes som barnerom idag. Garderobeskap på soverom medfølger boligen. Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med servantskap med speilskap over servant. Stort dushjørne med innfellbare dusjdører. Toalett samt opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Lys stue med naturlig sone for spisestue. Fra stue er det utgang til privat balkong på ca. 8 kvm. Balkongen er vendt mot sydvest. Fra stue er det åpen løsning til moderne kjøkken.
Flott kjøkkeninnredning med integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

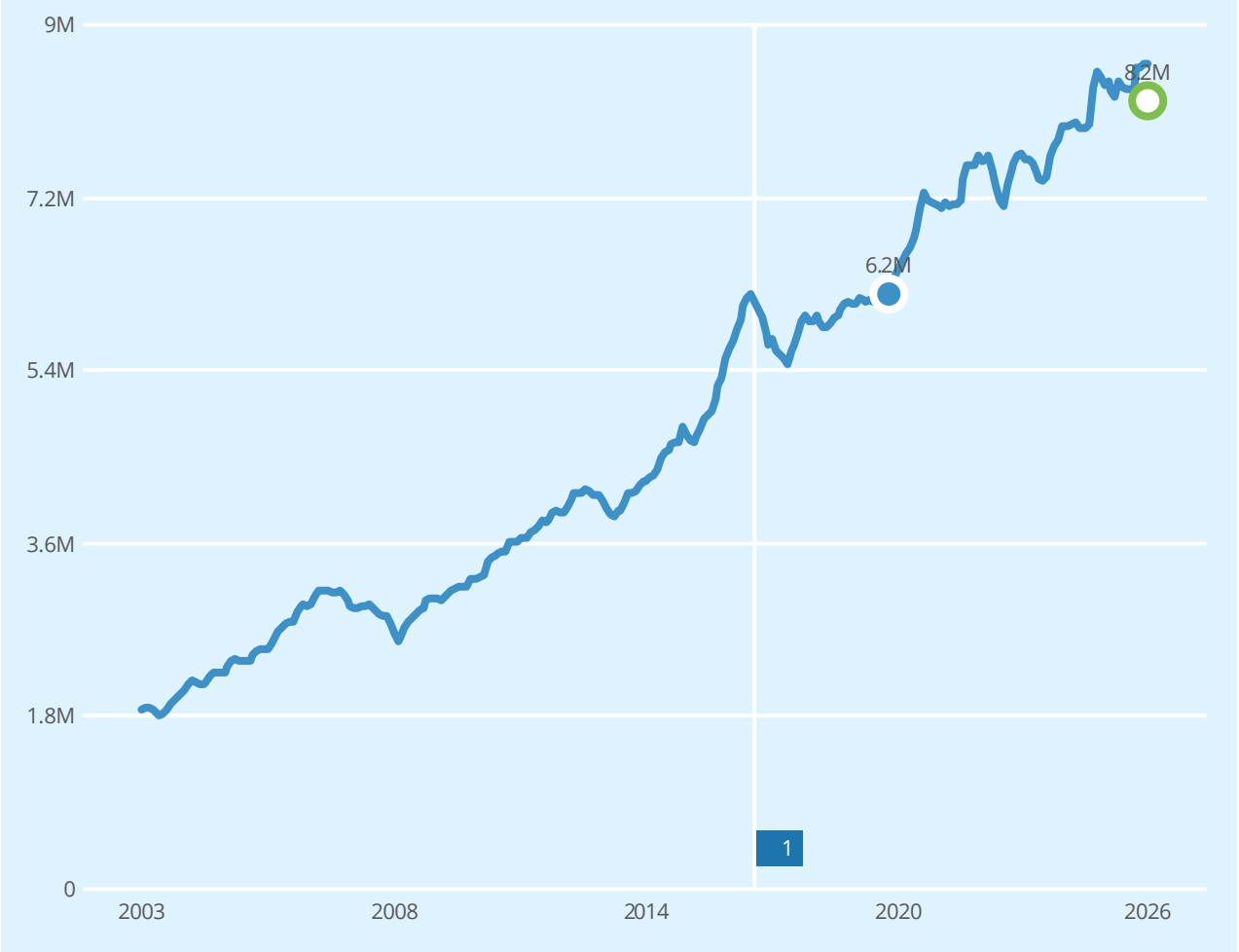
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.04.2020		07.04.2020	-	6 200 000	-	6 200 000

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 3 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 906 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 3 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

8.1M
7 950 000 Salgspris i snitt
7 823 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 588 Sandakerveien 105
Totalpris 8 200 000

116 565 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

113 610 Sandaker rode 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Sandakerveien 105, 0483 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 416, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26041 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VK2543

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 6. etasje med nordvestvendt og sydøstvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Sandaker/Storo, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Oppvarming og varmtvann via sentralanlegg/fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra byggeårene.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med standard og hovedkonstruksjoner fra byggeårene.
Servantinnredning med heldekkende servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.
Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på ca. 8 m².
Utgang fra det ene soverommet til nordvestvendt balkong på ca. 10 m².

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

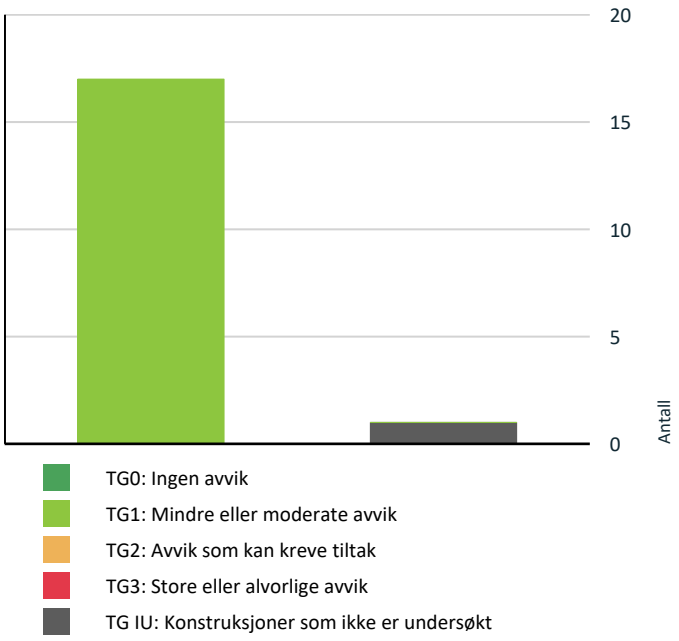
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 6. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

3-roms leilighet i 6. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 6. ETASJE



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 11 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2018.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert utvendig screen på soverom.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør i stue (skyvedør) og tofløyet balkongdør på soverom, med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Det er montert utvendig screen på balkongdør på soverom.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene. Døren har kikkehull.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og det ene soverommet til balkonger.

Balkongene er oppført i stål- og betongkonstruksjoner.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Balkongdekker i betong.
På balkong ved soverom er det impregnert trevirke, over betongdekke.

Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde (på begge balkonger) ble målt til ca. 121 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål og betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater og kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel samt sedumtak (plantebasert dekke).
I tillegg består deler av takflatene av felles takterrasser.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Tilstandsrapport

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Litt skjolder på parkett i stue (etter blomsterpotte).

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malte flater (plater og betongelementer).

Det er montert downlights (led) på bad samt i gang.

Takhøyden er noe varierende.
Det er noen skjevheter i himling i stue. Eier opplyser at dette har blitt kontrollert av utbygger og at det ikke utgjør en mangel.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.
Skyvedør mot det ene soverommet.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1:
- Garderobeskap med speil- og glatte fronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med speil- og glatte fronter.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med standard og hovedkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt sluk, lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett, med utenpåliggende sisterne.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner (naboleilighet og stor rørsjakt).

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue, med innredning fra byggeårene.

Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.
—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeårene.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mellom bad og omkledningsrom/bod.
Adkomst via luke i omkledningsrom/bod.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

_____

Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om disse stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved synlige deler av anlegget.

Rørstokk er lokalisert i samme fordelerskap som vannrør, lokalisert i omkledningsrom/bod.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i intern omkledningsrom/bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.

———

Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget, fra byggeårene.
Samsvarserklæringen er datert 01.08.2019.
Ved befaring lå samsvarserklæringen i sikringsskapet.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Evt. senere arbeider på anlegget er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Evt. senere arbeider på anlegget er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

Det er installert sprinkleranlegg.

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

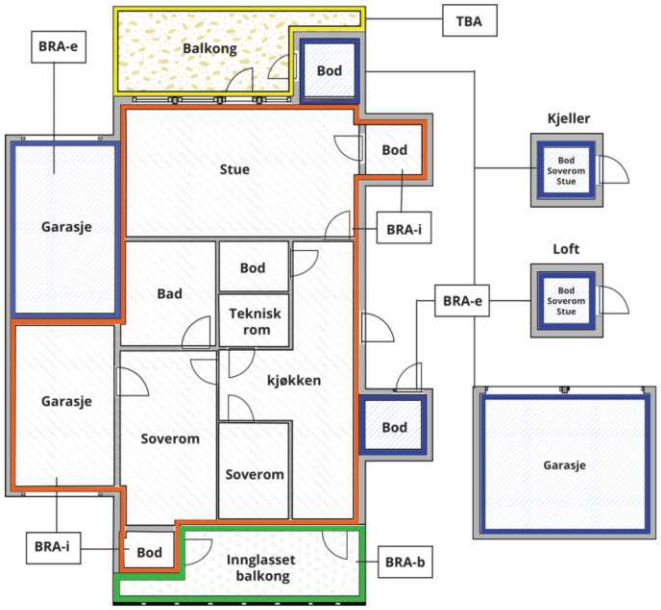
Hva er måleverdig areal?

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 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

3-roms leilighet i 6. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	68			68	18
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**6**			**18**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, gang, omkledningsrom/bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

6. Etasje:
Entré, gang, omkledningsrom/bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på ca. 8 m².
Utgang fra det ene soverommet til nordvestvendt balkong på ca. 10 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 6 m².
Boden er merket H0602, T-33

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Emilie Berg Kaasin og Sondre Aleksander Vadheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	416	0	33	5515 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Sandakerveien 105

Hjemmelshaver

Kaasin Emilie Berg
Vadheim Sondre Aleksander

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0602

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie	68 / 13058	Solibo AS	923879374

Felles formue
Kr. 25 002 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 1 944 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 6. etasje med nordvestvendt og sydøstvendt balkong, beliggende sentralt til i etablert boområde på Sandaker/Storo, bydel Sagene i Oslo.
Umiddelbar nærhet til BI/Handelshøyskolen i Nydalen.
Kort vei til Storo-senteret med et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud.
Godt kollektivtilbud med t-banen i Nydalen, tog på Nydalen stasjon og flere busslinjer samt trikk gjør det enkelt å komme seg til og fra.
Flybuss fra Storo.
Gode rekreasjonstilbud i området med blant annet gode turmuligheter langs Akerselven

Om tomten

Felles tomt på 5 515 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

Det er opplyst at garasjeplass i felles garasjeanlegg følger ved salg (plass nr.66, målt til ca. 18 m²).
Det er montert ladepunkt EL-kjøretøy på plassen.
Rettighet til parkeringsplass i Lillo Gård Haugen Garasjesameie tinglyses på gnr. 77, bnr. 421, ideell andel 1/184.

Flere avgiftsbaserte parkeringer i området.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 907,- pr. måned (kr. 58 884,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, garasjeplass, kollektiv TV og bredbånd, akonto oppvarming, kommunale avgifter, forretningsførsel, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/lillogaard

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og klassisk bygårdsbebyggelse.
Bygning oppført i 2013 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sak 201614328. Sandakerveien 103 - 105 - Nycoveien 2 - Oppføring av boligblokk 1 med kafé, spisested og frisør - Lillo gård - Felt B1 (Tidligere adresse: Sandakerveien 100).
Det foreligger ferdigattest datert 5. desember 2022.
Sak 202210331. Sandakerveien 103, 104, 105, 108 og 110. Montering av solavskjerming på balkonger. Felt B1 og B2 Lillo gård.
Det foreligger ferdigattest datert 20. september 2023.

Felles takterrasse på store deler av bygningen.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8638040	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 brannteknisk 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.

•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/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emilie Berg Kaasin	Sondre Aleksander Vadheim

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG forsikring

Polise/avtalenr.: 7135933

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260040

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Setningsskader som har vært utbedret ved ettårsbefaring. Himlingen i stuen er også litt skjev, har vært kontrollert av utbygger. Valgfri tiltak med å "bla ut" skjevhet med sparkling. Ble avslått.

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: Nei

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

Beskrivelse: Felles ladesystem i garasjeanlegg.

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

Document reference: 154260040

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

Beskrivelse: Sameiet vurderer å bytte ladebokser i garasjen. Per nå frivillig. Kostnad per nå er 15.000 kr per lader.

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

Document reference: 154260040

Tilleggskommentar

Utbygger har utført følgende reklamasjonsarbeid etter overtakelse: skiftet alle spotter på bad, refuget fliser, utbedret setningsskader, radiator, silikon på kjøkken, og entredør. Fug over kappet gerikt, og strammet til en løs stikkontakt. Liten skjevhet i taket i stuen, ble tilbudt "å bla" avviket utover med sparkel, vi avslo dette. Vi har skiftet en pakning i forbindelse med rengjøring av vannlåsen på badet. Sameiet har utbedret epoxybelegg i garasjen (U1), ansett som normalt vedlikehold, dekket av felleskostnader/oppsparte driftsmidler. Bakeriet i første etasje har hatt en lekkasje fra vannrør tilknyttet boligene.

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 forsikringspremie er 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: 154260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Berg Kaasin	ac60fb235c0b9467145b0 dc4e0cb0da88977c6b5	14.04.2026 17:41:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Vadheim	f1f44dc896823b883c3001 87a67d5f15d9c63c29	14.04.2026 17:46:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: erling.beck@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 09.04.2026
Vi viser til forespørsel av 08.04.2026

Boligselskap:	Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	923879374
Gnr./bnr:	77 / 416
Eier(e):	Emilie Berg Kaasin / Sondre Aleksander Vadheim
Seksjons-/andelsnr:	33
Adresse:	Sandakerveien 105, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillogaard
Garasjesameiets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillogaardgarasje
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillogaard/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer parkeringsplass 30066 i Lillo Gård Haugen Garasjesameie. (se vedtekter og husordensregler) Rettighet til parkeringsplass i Lillo Gård Haugen Garasjesameie tinglyses på gnr. 77, bnr. 421, ideell andel 1/184.
Lånekostnader:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.642,- pr. md.
A-konto oppvarming	kr 310,- pr. md.
Kollektiv TV og bredbånd	kr 555,- pr. md.
Garasjeplass	kr 400,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 4.907,- pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	25 002	1 944

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3360,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

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

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

Til eiere i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Trygg Forsikring

Polisenummer: 8638040

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Eierseksjonssameiet

Styret har avholdt 6 møter siden forrige årsmøte.

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

Heidi Nordin
Styreleder

Styrets arbeid

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

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

Dersom noe haster har vi lagt ut informasjon på Facebook gruppen

Utomhus

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

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

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

Brannvern, renhold og vaktmester

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

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

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

Økonomi

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

Bygningsmessig

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Orgnr: 923 879 374

Disponible midler

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Balanse 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	800
Nøkler/portåpnere	9 100
Sum annen driftsrelatert inntekt	**9 900**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	488 456
Fjernvarme	448 857
Sum energi/fyring	**937 313**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	231 571
Vaktmestertjenester tillegg	6 573
Sum vaktmestertjenester	**238 144**

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	45 818
Renhold	332 748
Renhold tillegg	154 881
Sum renhold	**533 446**

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 13 - BRENSELSREGNSKAP

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

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

Avregnet periode: 01.07.2024-31.12.2024

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

SOLIBO

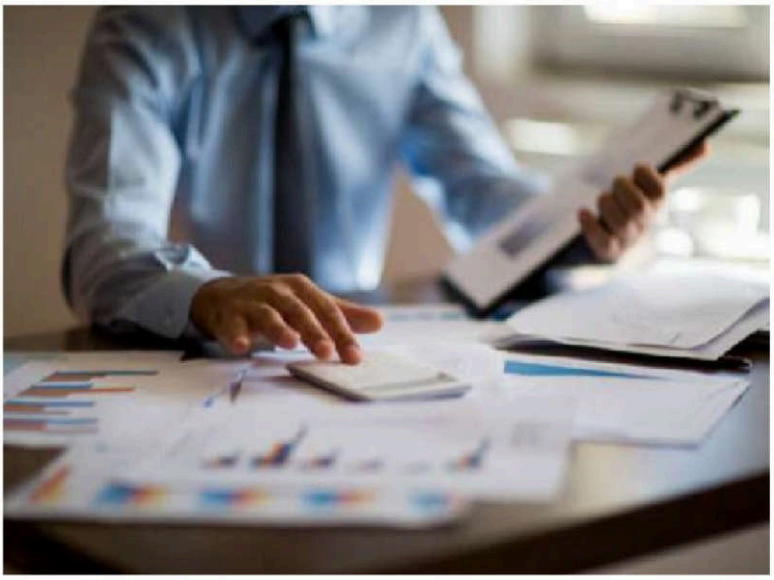
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Org. nr. 923 879 374



Innholdsfortegnelse

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

Kommentarer til rapporten

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

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Bolig

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

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Næring

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

Noter

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 244 217	8 091
Overført til/fra egenkapital	710 741	-18 606
Sum annen egenkapital	**1 954 958**	**-10 515**

Andel av egenkapital 1.1	100,54 %	-0,54 %

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4XKYZ-LX8TV-IK3WO-WEZXF-O7B8B-SIQ73

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4XKYZ-LX8TV-1K3WO-WEZXF-O7B8B-SIQ73

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, 05.05.2025

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

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

Valgkomitéen innstiller følgende personer til de ulike vervene til styret:

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

Innstilles som styreleder 2025/2027
Jurist, har jobbet 28 år i skatteetaten som seniorskattejurist. Erfaring med ledelse/prosjektledelse i

jobb og er tillitsvalgt i fagforeningen Juristforbundet. Hun har følgende erfaring som styreleder/styremedlem:

-Brl Toftes gate 32 (ca fem år), der ble det bl.a. gjort større vedlikehold og

oppgradering av 1890-gård som er på gul liste (forskriftsfredet, kommunalt listeført,

dvs. Plan- og bygningsetaten skal uttale seg hvis endringer i f.eks. fasade mv. skal

gjøres.). Oppfølging av leverandører, byantikvaren mm.

-Sameiet Bakkebygget (ca tre år)

Nybygg, oppfølging av byggets feil og mangler mot utbygger ift. femårsfristen.

Løpende kontakt med advokat med forberedelse til søksmål mot utbygger. Involverte

takstmann OPAK. Fikk erstatning og utbedring. Arbeid med kontrakter og garantier.

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

Innstilles som styremedlem 2025/2027

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

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

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

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

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

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

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

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

Henriette Martens Dumont

Innstilles som varamedlem 2025/2026

Representerer Lillo Næring

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

Innstilles som varamedlem 2025/2026

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

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

Innstilles som valgkomitemedlem nr. 2 2025/2027

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

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

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

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

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

5.4 Valg av valgkomité

Tom Møller stiller til valg som valgkomité for 2 år

6. INSTALLERING AV LÅS PÅ TAKTERRASSEN

Forslagsstiller:

Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

7.HENTING AV USORTERT AVFALL

Forslagsstiller:

Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det bestilles henting av usortert avfall 2 ganger ila året.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

65 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 65 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent med 55 stemmer for.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av varamedlemmer

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

5.4. Valg av valgkomité

Tom Møller ble valgt til valgkomitéen for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

---

6. Installering av lås på takterrassen

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent med 48 stemmer for.

7. Henting av usortert avfall

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent med 36 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Gjert Gjertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

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

Undertegner Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE 923879374 Norge

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

Undertegner Dato

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

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.108.28

VEDTEKTER

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjon 69 og 176, private uteareal (markterrasser), boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

  på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

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

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

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1 . Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg

mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Næringsseksjon 176 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

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

(3) Boligseksjonene og næringsseksjon 69 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

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

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

(4) Næringsseksjonene 177 t.o.m. 186 (boder) skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene.

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

- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon og næringsseksjon 69 har en 1 stemme. Næringsseksjon 176 har 33 stemmer. Næringsseksjoner 177 t.o.m. 186 (boder) har ikke stemmerett. Til sammen 208 stemmer.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven SS 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Medvirkningsplikt

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

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

12 Kameraovervåking

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

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 24.10.2019

1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

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

2. GENERELT

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

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

• Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden og eventuelle leietakere, at de blir overholdt av disse, og andre som får tilgang til seksjonen.

• Generelt gjelder at det skal vises årvåkenhet ved passasje av dører, porter og ved bruk av porttelefon. Ukjente skal henvises til bruk av egen nøkkel eller ringetablå. Dersom ukjente, for eksempel håndverkere, ber om adgang til fellesarealer som gang og garasje, skal vedkommende fremvise identifikasjon.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller andre sjenerende forhold, bør i første gang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene i mellom.
Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem, og hvis gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal dette rapporteres skriftlig til styret.

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at egen leilighet og bod brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00.

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

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

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

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

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

UTENDØRS

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

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

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

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

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

6. EGNE BALKONGER

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

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

7. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

8. SKILTING/NØKLER

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt.
Navneskiltet bekostes av beboer. Rutiner av bestilling vil publiseres på vår nettside.
(www.skiltservice.com)

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

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

9. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse uler når alarmen går i leiligheten eller andre steder i sameiet. Det er strengt forbudt å sette disse ut av funksjon. Gjør man det kan egen og andres brannvarsler bli koblet ut, og liv settes i fare.

Se rutine for brannvern på hjemmesiden til Sameiet.

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

10. DYREHOLD

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

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

13. HENVENDELSER TIL STYRET

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

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 24.10.2019

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Garasjesameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

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

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

Til eiere i Lillo Gård Haugen Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8638034

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Arbeidet som er utført i perioden:

Vanlig styrearbeid

Det vanlige styrearbeidet har bestått av:

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

Telefontilgang til garasjeporter

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

Elbil ladere

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

Parkerings-app

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Orgnr: 924 355 514

Disponible midler

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

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Resultatregnskap 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Balanse 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

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

5.3 Valg av valgkomité

Celine Hernæss Savic stiller til valg som valgkomité for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

40 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av valgkomité

Celine Hernæss Savic ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Gjert Gjertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

29-05-2025 09:05:19 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.60.38

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE 924355514 Norge

Signert med E-signere

28-05-2025 19:05:33 UTC

Undertegner

Dato

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

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.223.83

VEDTEKTER

FOR

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 77 bnr. 421 i Oslo kommune

Fastsatt av utbygger i fbm opprettelsen av sameie

1. SAMEIET

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

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

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

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

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

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

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

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

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

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass næring

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

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass bolig

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Særlig om andel type Biloppstillingsplass næring – bildelingsordning

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

4.5 Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

5. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det,

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til 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

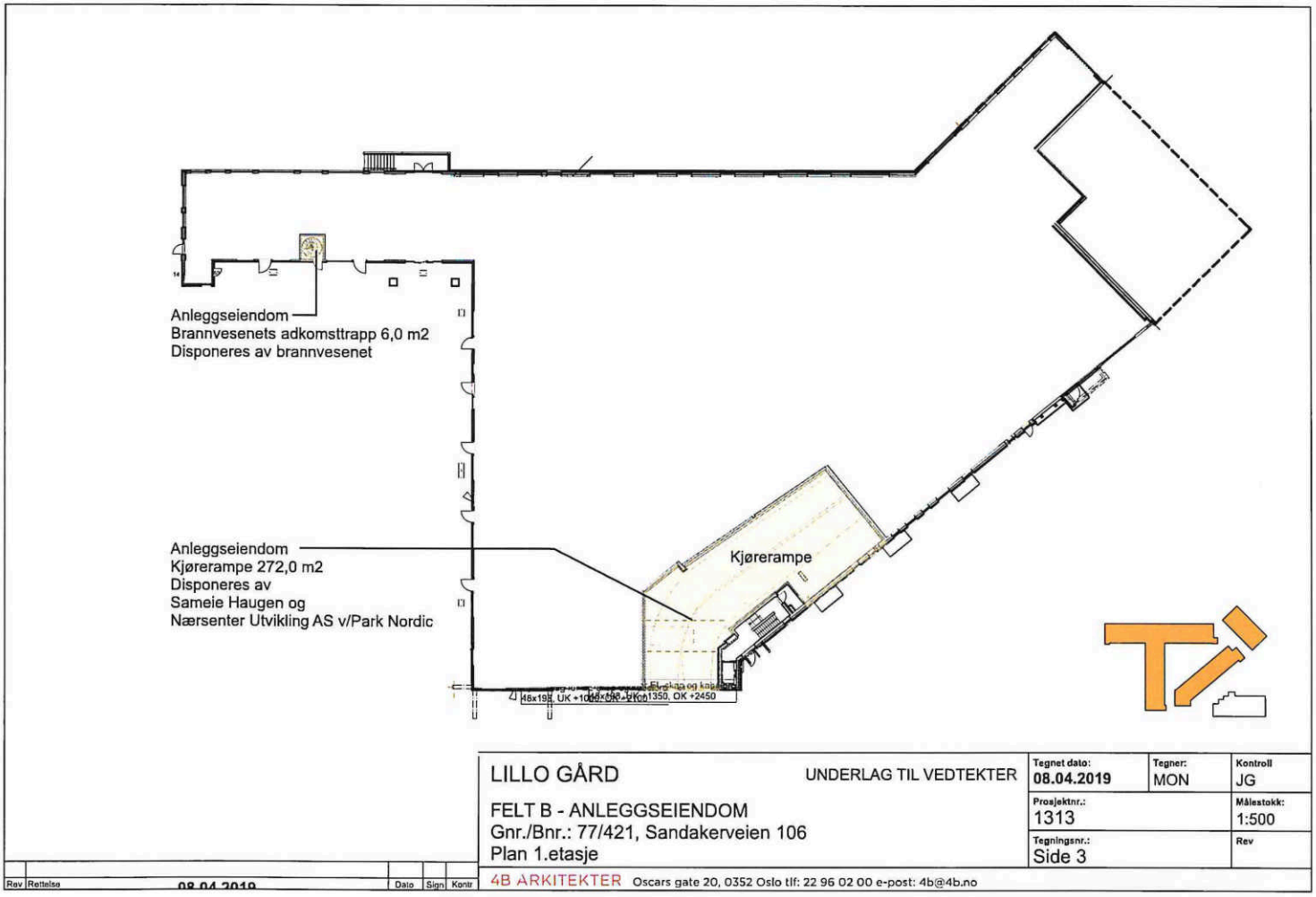
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

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

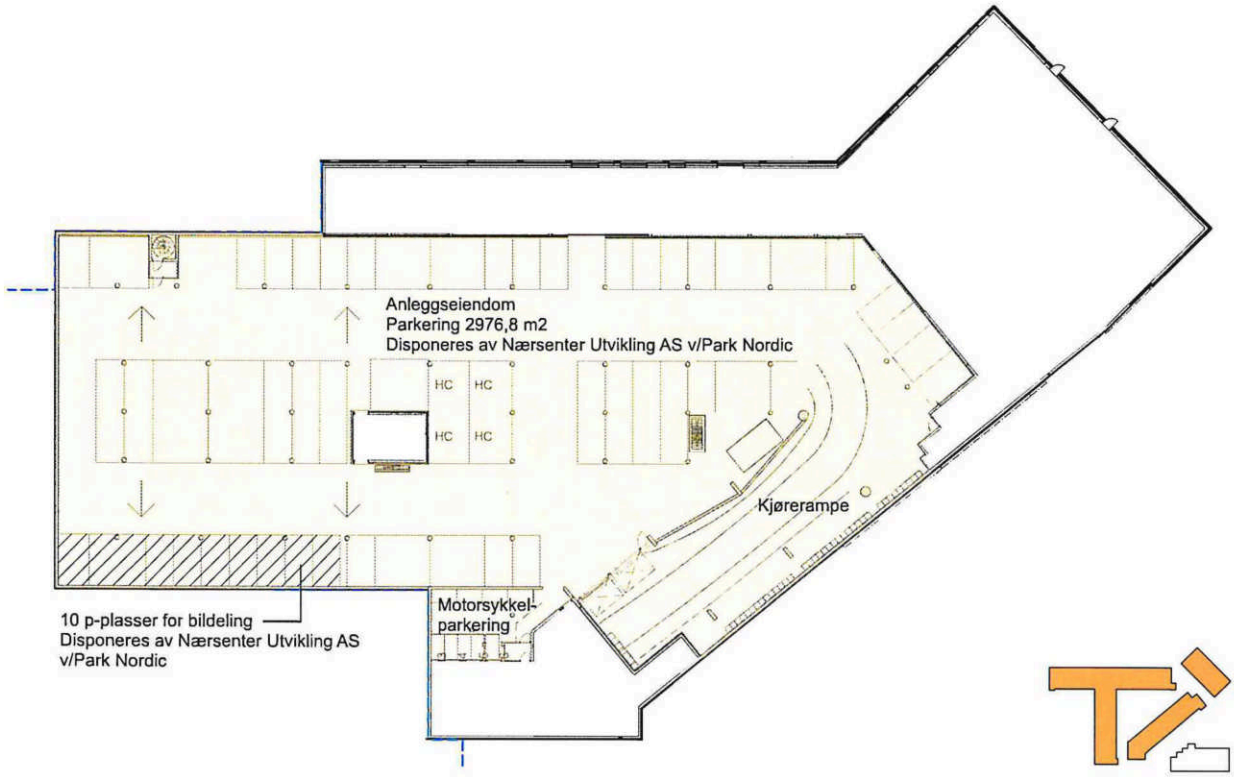


LILLO GÅRD	UNDERLAG TIL VEDTEKTER	Tegnet dato: 08.04.2019	Tegner: MON	Kontroll JG
FELT B - ANLEGGSEIENDOM Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106 Plan 1.etasje		Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
		Tegningsnr.: Side 3		Rev

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

Bilag 1



LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER

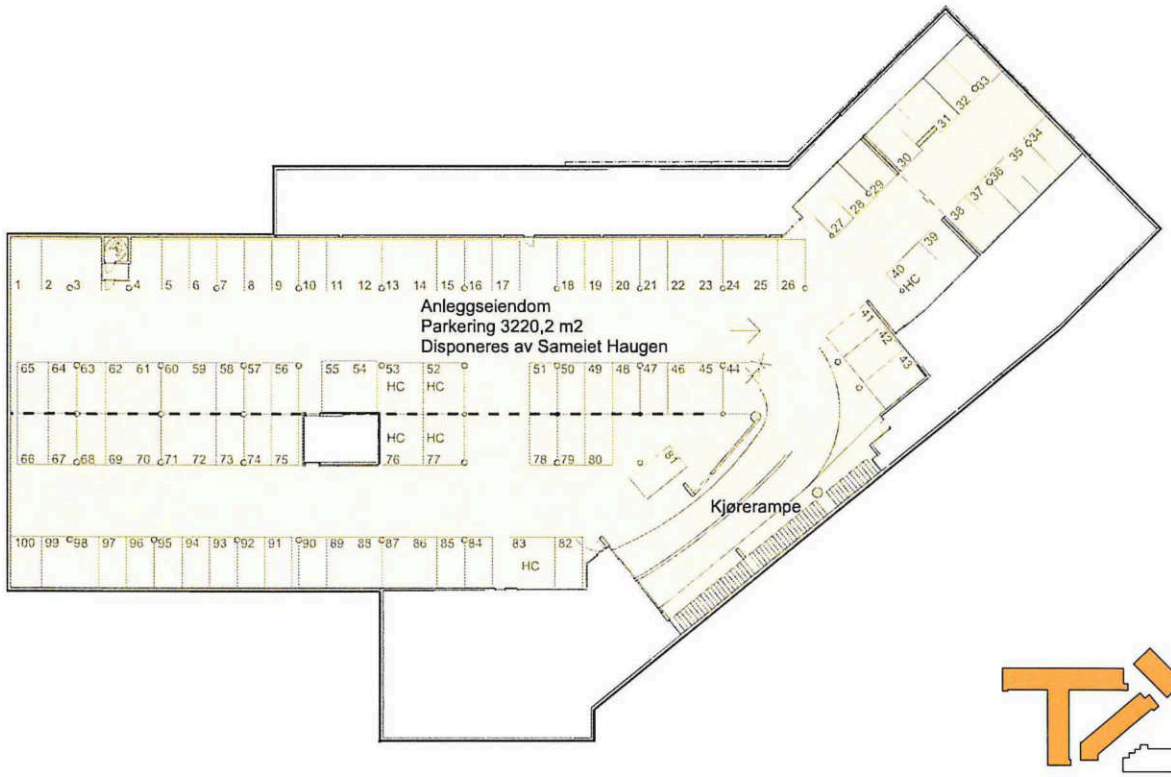
FELT B - ANLEGGSEIENDOM
Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106
Plan U1.etasje

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
08.04.2019	MON	JG
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	

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

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

9 Side 3/3

Bilag 2

Lillo gård

ANLEGGSEIENDOM
(P-PLASSER SAMEIET HAUGEN)

4B Arkitekter AS
08.04.2019

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B1	SANDAKERVEIEN 103	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

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

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

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

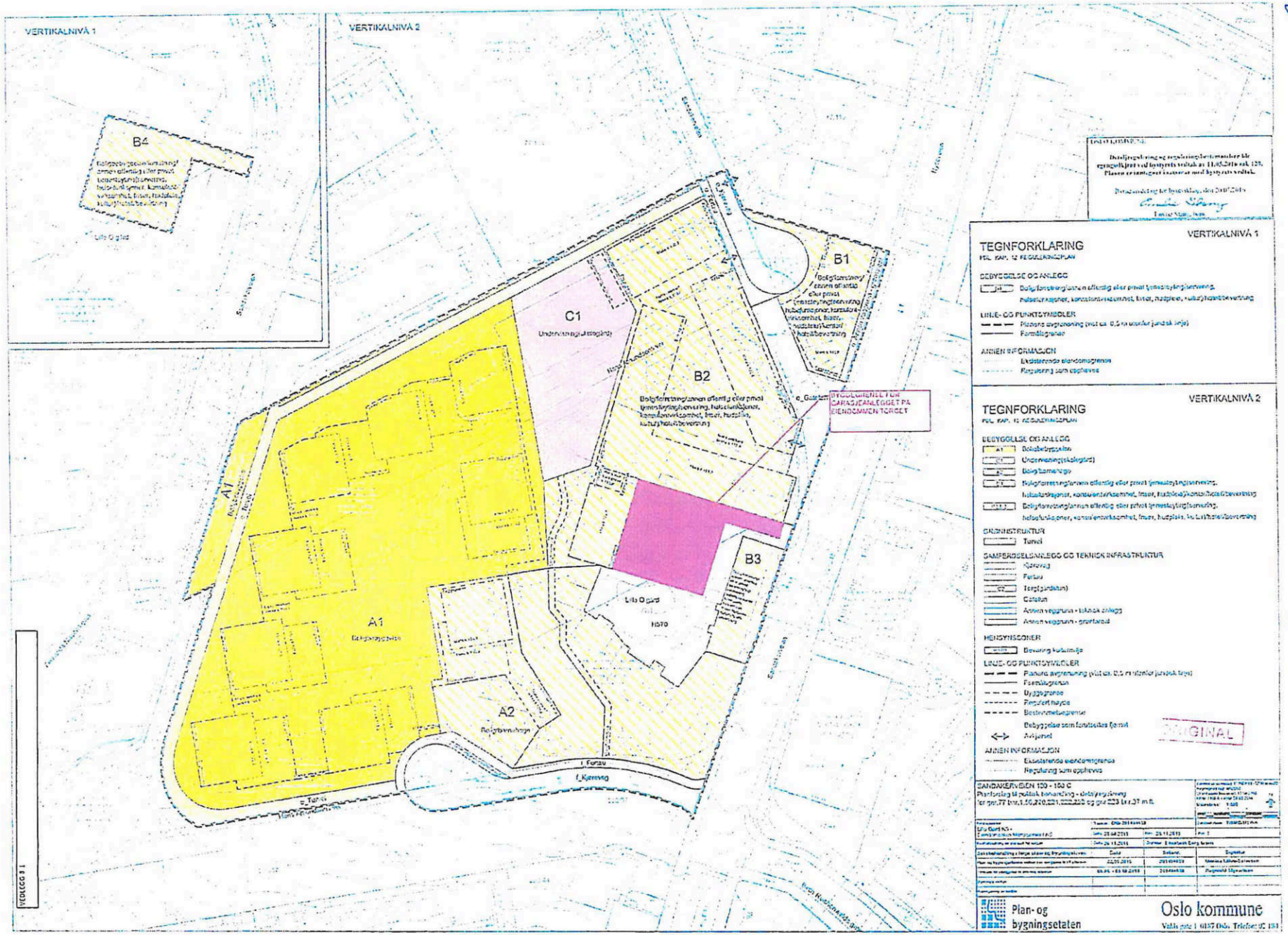
Bjørn Thorkildsen
RUNE KJELDSTAD
Lillo Gård KS

A

Side 5/6

Bilag 3

A 1 / Side 4 av 9



Ordensregler

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

1. Hensikt

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

2. Port

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

3. Bruk av garasjeanlegg og parkeringsplass

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

4. Montering på vegg, gulv eller i tak

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

5. Rengjøring og vedlikehold

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

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

6. Brudd på ordensreglene

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

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

7. Endring av ordensreglene

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

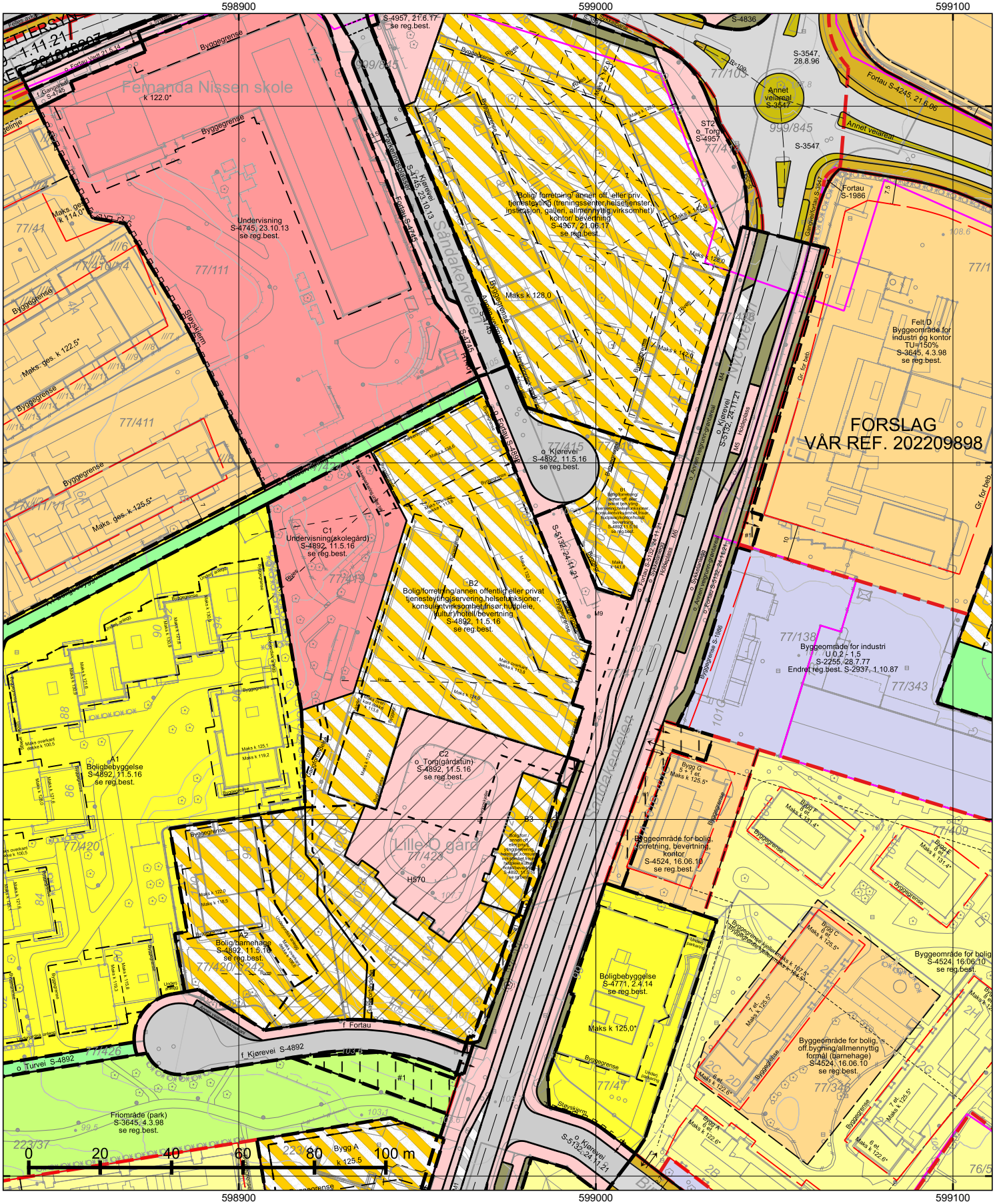
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155650/ 86530021
Adresse: Sandakerveien 105
Gnr/Bnr: 77/416
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

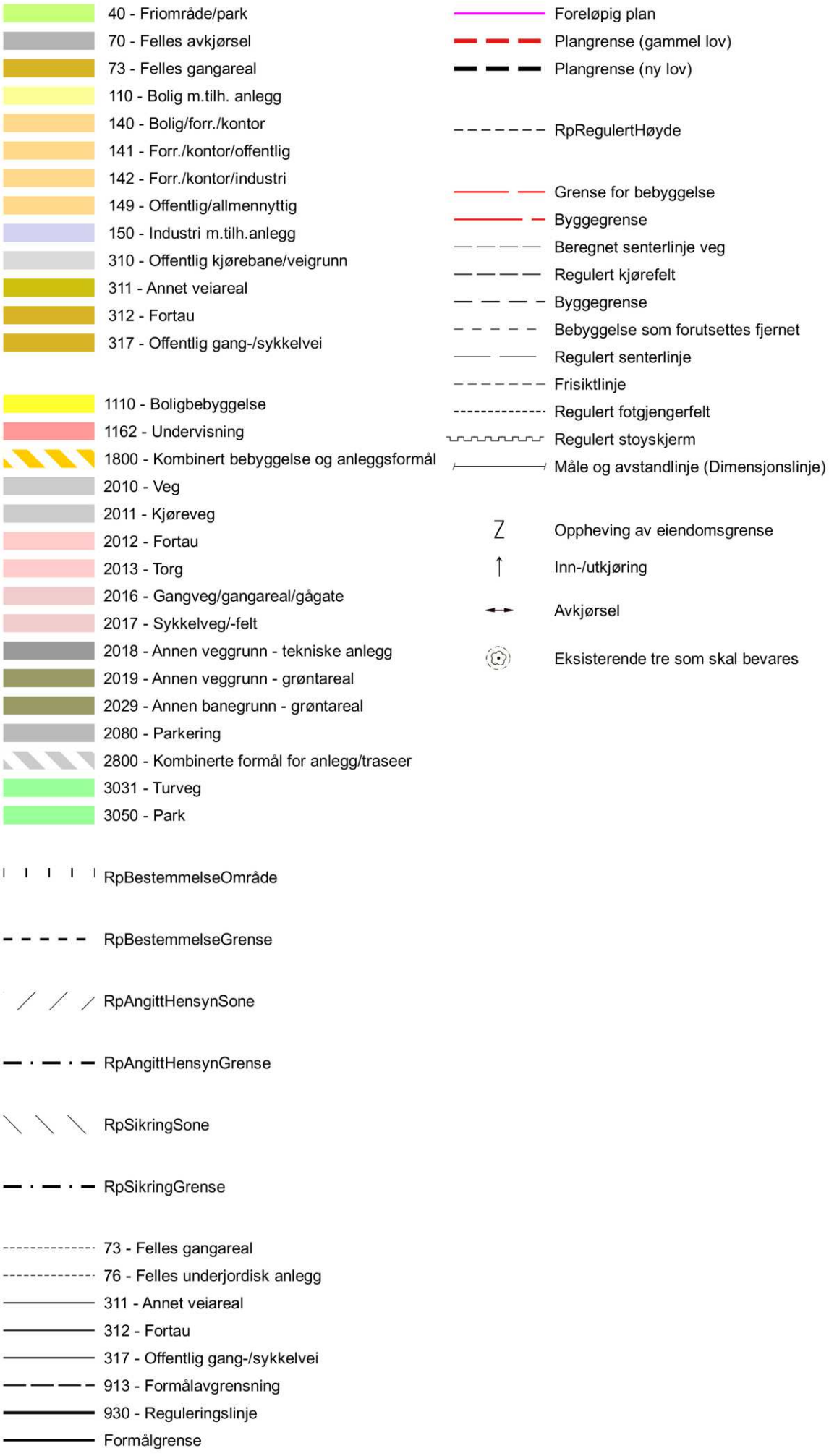
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

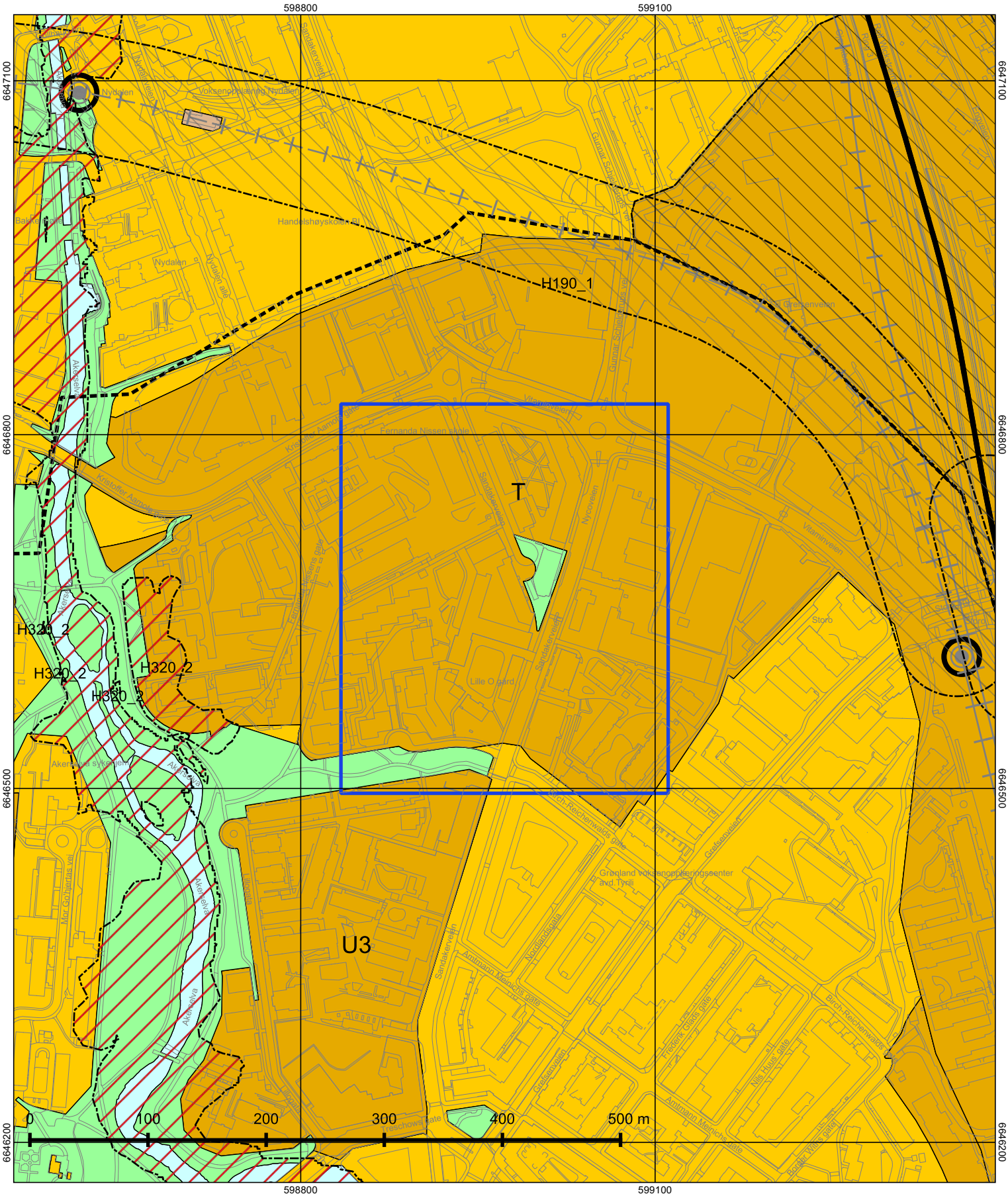
PlottID/Best.nr: 155650/ 86530021
Adresse: Sandakerveien 105
Gnr/Bnr: 77/416
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155650/86530021
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4892

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

Vedtaksdato: 11.05.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201404639

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201404639

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4892
vedtatt 11.05.2016

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

Grønnstruktur
- Turvei

Hensynssone
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Studentboliger skal ikke inngå i beregningsgrunnlag for leilighetsfordeling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkonger mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utomhusplan for skolegården skal forelegges Undervisningsbygg før det fattes vedtak.

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

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

§ 24. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 27. *Rekkefølgebestemmelser*

§ 27.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 27.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.05.2016

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
992 587 776
org.nr./fødselsnr.

AVTALE

Doknr: 420694 Tinglyst: 26.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

og

Lillo Gård KS, org.nr. 912 366 944

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF

er det i dag inngått følgende avtale:

Selvaag Bolig ASA er hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 147 og bnr. 393 i Oslo kommune.

Lillo Gård KS er eier av gnr. 77 bnr. 221 i Oslo kommune.

Gnr. 77. bnr. 147 og gnr. 77 bnr. 393, begge i Oslo kommune, har vederlagsfri rett til å legge og ha liggende strømkabel over gnr. 77 bnr. 221 i Oslo kommune, som vist på vedlagte tegning. Eier av gnr. 77., bnr. 147 og gnr. 77, bnr. 393 er forpliktet til å tilbakeføre berørte områder på gnr. 77 bnr. 221 til minst samme stand som eiendommen var før kabelen ble lagt ned.

Eier av gnr. 77 bnr. 147 og bnr. 393 erklærer at det ikke skal legges strømkabel på gnr. 77 bnr. 221, som hindrer den til enhver tid eier av gnr. 77 bnr. 221, å bygge inntil 4 m fra tomtegrense mellom gnr. 77 bnr. 221 og t gnr. 77 bnr. 147 og bnr. 393. Videre erklærer eier av gnr. 77 bnr. 147 og bnr. 393 at strømkabelen ikke skal legges slik at den er til hindrer for at eier gnr. 77 bnr. 221 kan bygge innretninger under bakkenivå helt frem til tomtegrensen mellom gnr. 77 bnr. 221 og t gnr. 77 bnr. 147 og bnr. 393.

Dersom det på grunn av masseutskifting eller av andre grunner, blir nødvendig å grave opp strømkabelen, skal eier av gnr. 77 bnr. 147 og gnr. 77 bnr. 393 dekke dokumenterte kostnader som påløper til tiltak forbundet med oppgraving og reetablering av strømkabelen.

Nærværende avtale inngås forut for Lillo Gård KS' utbygging av gnr. 22 bnr. 221. Den som til enhver tid er eier av gnr. 77 bnr. 147 og 393 forplikter i all nødvendig utstrekning til å medvirke til at rettigheter/forpliktelser som følger av denne avtale ikke legger noen for form hindringer ved Lillo Gård KS' planlegging og utbygging av gnr. 77 bnr. 221.

Denne avtale skal tinglyses på gnr. 77 bnr. 221, gnr. 77 bnr. 147 og gnr. 77 bnr. 393, alle i Oslo kommune.

Sted/dato: 4/12-13

Rett kopi bekreftes

Lars Lund Mathisen

RUNE KJELDSTAD / ERIK DANIELSEN

Selvaag Bolig ASA

Lillo Gård KS

Vedlegg: Tegning som viser strømkabel

ELI SÆVAREID
LILLOHØYDEN FUS BARNEHAGE AS, ORG.NR. 995 282 771

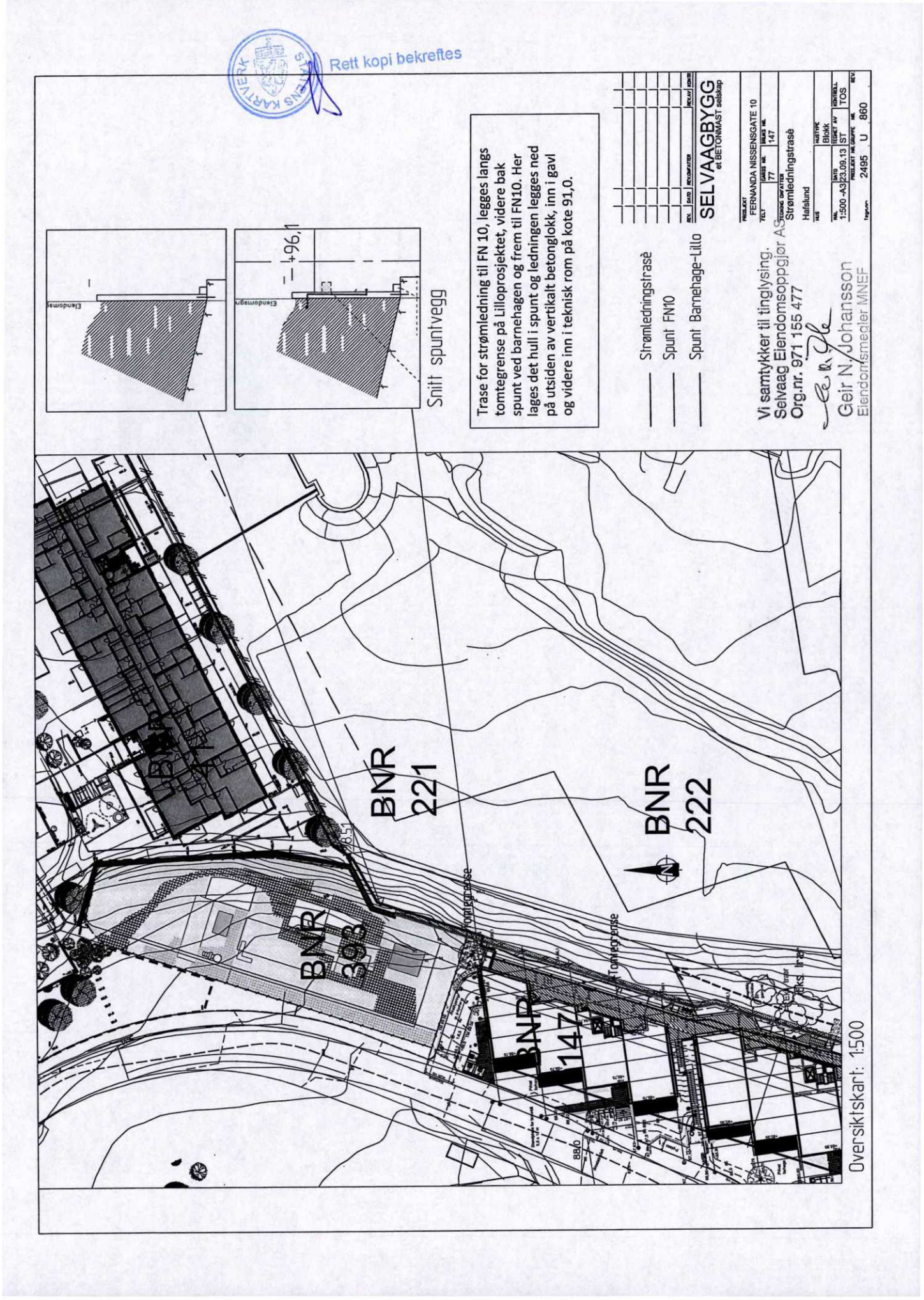
Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992587776 samtykker til tinglysing av nærværende dokument i gnr. 77, bnr. 393 i Oslo kommune.

TINGLYST
DOKUMENTNR 420694
STATENS KARTVERK

OSLO 5/6-14

ØYSTEIN KLUNGLAND
ihht. fullmakt.


Rett kopi bekreftes
Snitt spuntvegg
+96,1
Trase for strømledning til FN 10, legges langs tomtegrense på Lilloprosjektet, videre bak spunt ved barnehagen og frem til FN10. Her lages det hull i spunt og ledningen legges ned på utsiden av vertikalt betonglokk, inn i gavl og videre inn i teknisk rom på kote 91,0.
Strømledningstrasè
Spunt FN10
Spunt Barnehage-Lillo
SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap
Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Geir N. Johansson
Eiendomsmegler MNEF
FERNANDA NISSENSGATE 10
Strømledningstrasè
Hafslund
Blokk
1:500 -A3
23.09.13
ST
TOS
2495
U
860
BNR 221
BNR 222
BNR 303
BNR 147
Tomtegrense
Oversiktskart: 1:500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 292743 Tinglyst: 11.03.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.:201808548-11

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 77/1, 416, 421, 422, 423

1. ATKOMST:
   Gnr. 77 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst over gnr. 77 bnr. 423 for varelevering og henting av søppel.

2. FELLESAREAL (ANLEGGSEIENDOM - PARKERINGSKJELLER):
   Gnr. 77 bnr. 421 skal være til felles bruk for gnr. 77 bnr. 1, gnr. 77 bnr. 416 og gnr. 77 bnr. 422.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 77 bnr. 1 skal ha bruksrett til 12 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 77 bnr. 421.
   Gnr. 77 bnr. 416 skal ha bruksrett til 44 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 77 bnr.421.
   Gnr. 77 bnr. 422 skal ha bruksrett til 129 plasser til biloppstilling/garasje på gnr.77 bnr.421.

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 77 bnr. 416 skal ha bruksrett til 53 sykkelplasser på gnr. 77 bnr. 422, samt bruksrett til atkomst frem til plassene.

5. BODER SAMT GANGATKOMST:
   Gnr. 77 bnr. 416 skal ha bruksrett til 38 boder på gnr. 77 bnr. 422, samt bruksrett til gangatkomst frem til bodene.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 77 bnr. 1, gnr. 77 bnr. 421 og gnr. 77 bnr. 422 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 77 bnr. 423 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

   Gnr. 77 bnr. 421 og gnr. 77 bnr. 422 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 77 bnr. 421 og gnr. 77 bnr. 422 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Sandakerveien frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	1, 421, 422, 423

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 11.02-2019

Underskrifter:

For eiend. 77/1, 421, 422, 423:

Oslo 28/11-2018 912 366 944

Sted Dato Lillo Gård KS Org.nr. 11 siffer
Hjemmelshaver

HARALD TAASEN
IHT. FULLMAKT.

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 19.02.2019

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602541187
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912366944	LILLO GÅRD KS		c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	416

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	1	83 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	2	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	3	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	4	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	5	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	6	35 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	7	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	8	83 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	9	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	10	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	11	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	12	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	13	35 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	14	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	15	83 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	16	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	17	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	18	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	19	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 481108 Tinglyst: 29.04.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	20	35 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	21	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	22	83 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	23	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	24	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	25	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	26	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	27	35 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	28	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	29	82 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	30	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	31	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	32	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	33	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	34	35 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	35	67 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	36	82 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	37	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	38	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	39	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	40	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	41	35 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	42	67 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	43	113 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	44	49 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	45	85 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	46	85 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	47	86 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	48	113 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	49	49 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	50	78 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	51	78 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	52	86 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	53	113 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	54	49 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	55	78 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	56	78 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	57	86 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	58	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	59	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	60	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	61	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	62	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	63	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	64	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	65	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	66	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	67	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	68	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	69	84 / 13059	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	70	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	71	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	72	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	73	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	74	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	75	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	76	49 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	77	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	78	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	79	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	80	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	81	60 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	82	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	83	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	84	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	85	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200

Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	86	60 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	87	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	88	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	89	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	90	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	91	60 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	92	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	93	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	94	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	95	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	96	60 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	97	45 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	98	44 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	99	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	100	96 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	101	60 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	102	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	103	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	104	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	105	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	106	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	107	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	108	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	109	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	110	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	111	59 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	112	68 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	113	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	114	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	115	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	116	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	117	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	118	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	119	47 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	120	46 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	121	59 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	122	79 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	123	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	124	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	125	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	126	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	127	59 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	128	79 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	129	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	130	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	131	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	132	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	133	59 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	134	79 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	135	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	136	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	137	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	138	90 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	139	59 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	140	79 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	141	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	142	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	143	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	144	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	145	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	146	74 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	147	74 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	148	74 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	149	58 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	150	48 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	151	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	152	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	153	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	154	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	155	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	156	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	157	58 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	158	79 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	159	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	160	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	161	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	162	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	163	73 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	164	74 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	165	74 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	166	74 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	167	58 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	168	48 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	169	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	170	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	171	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	172	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	173	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	174	43 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	175	58 / 13059	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	176	2069 / 13059	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	77	416	0	177	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	178	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	179	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	180	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	181	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	182	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	183	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	416	0	184	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	185	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	186	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	77	416	0	187	1 / 13059	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/481108/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO Plan- og Bygningsetaten	Boks 364 Sentrum 0102 OSLO	EWA KUZNIAR 48025380

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Lillo Gård KS	912 366 944	Petter.johansen@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3	0275	Oslo	22 86 82 74

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	77	416	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912 366 944	Lillo Gård KS	1 / 1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
4/12 - 18	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
4/12 - 18	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandvika 4/12-18		JAN OMHOLT-JENSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FOR LILLO GÅRD KS I HM. T. FULLMAKT	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	77	416	

Dato	Underskrift	Stempel
		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELIN

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-18	

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
4/12 -18	

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

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 77, bnr 416 - Sandakerveien 103, 104, 105, 106, 108, 110 og Nycoveien 2, 0484 Oslo

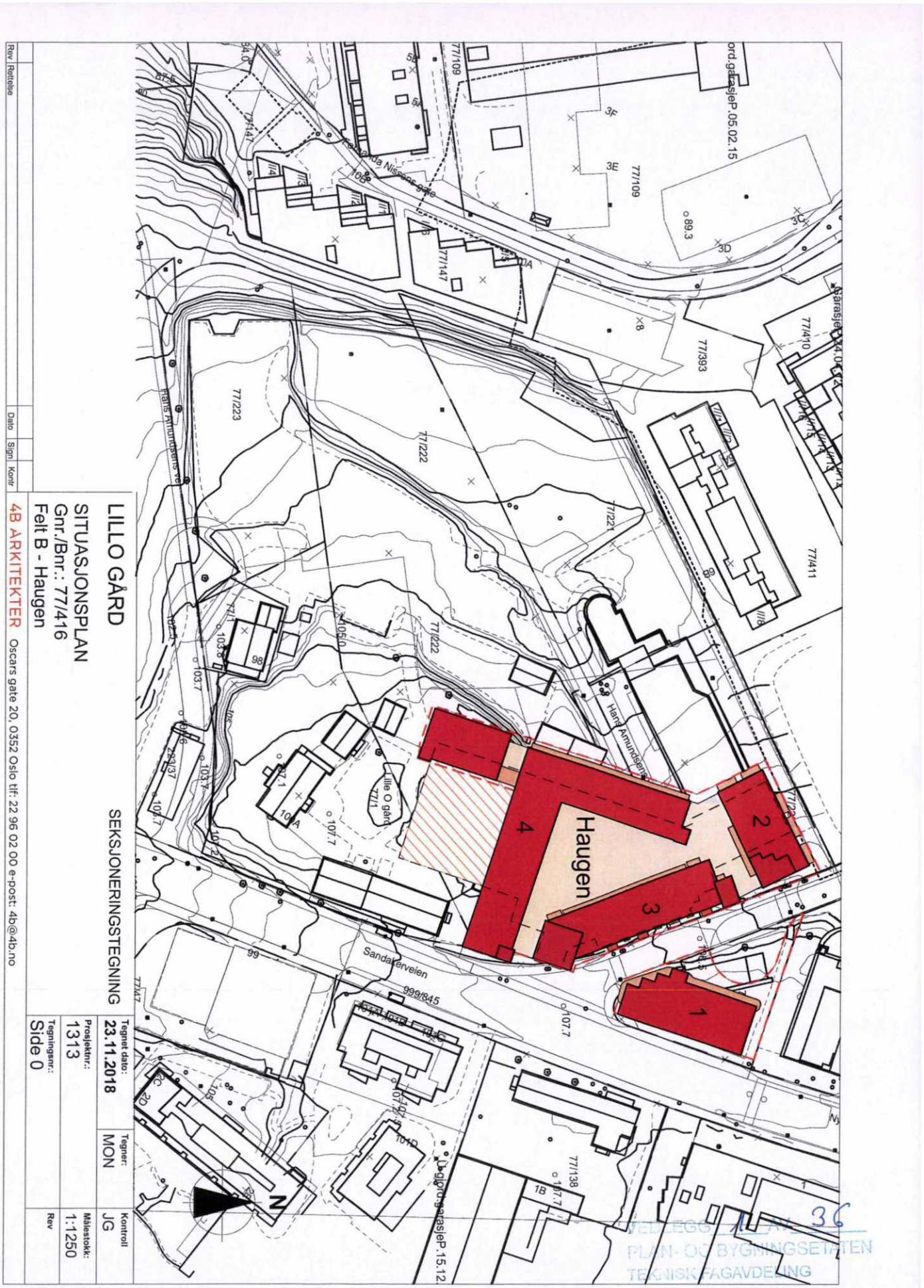
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

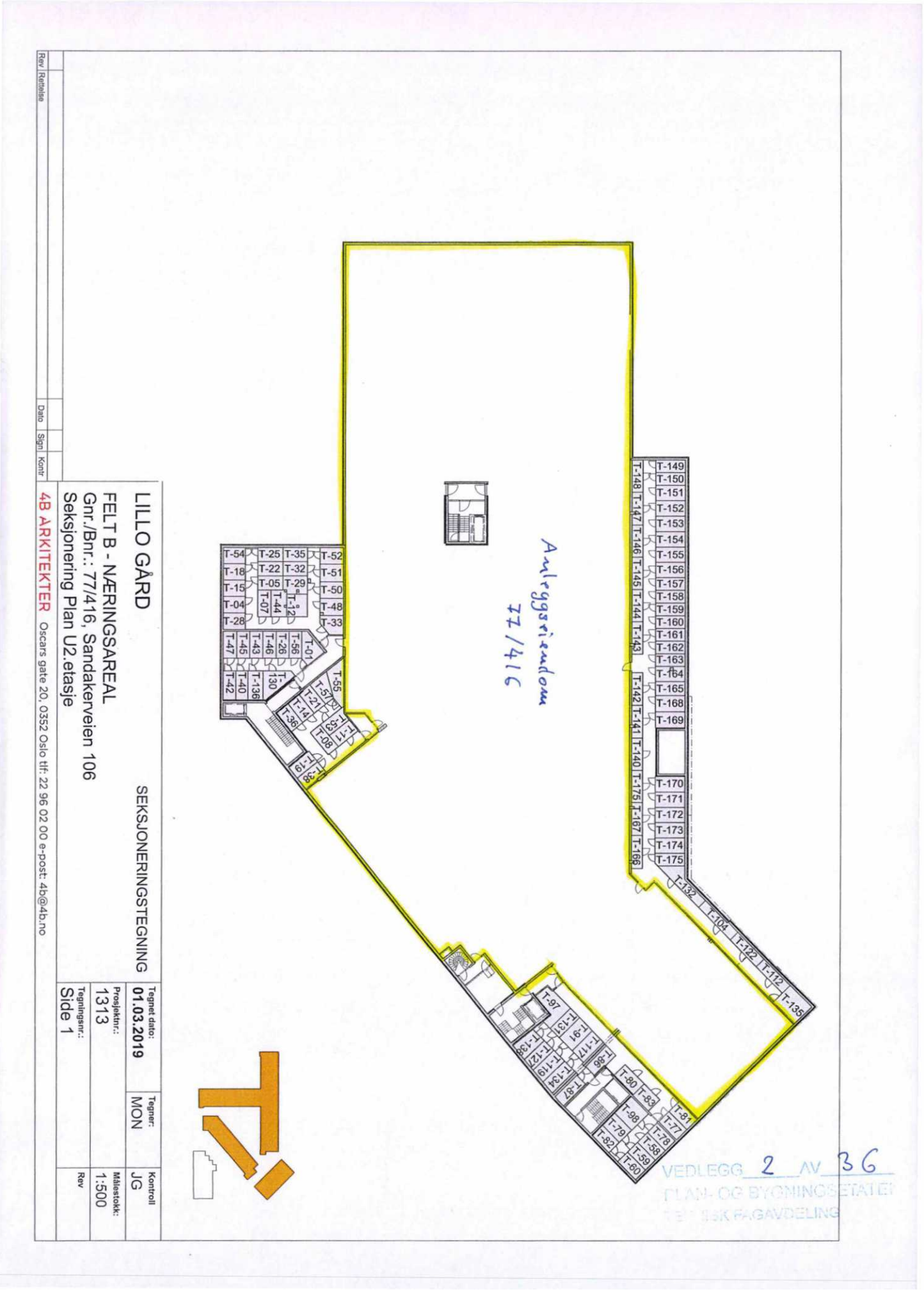
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

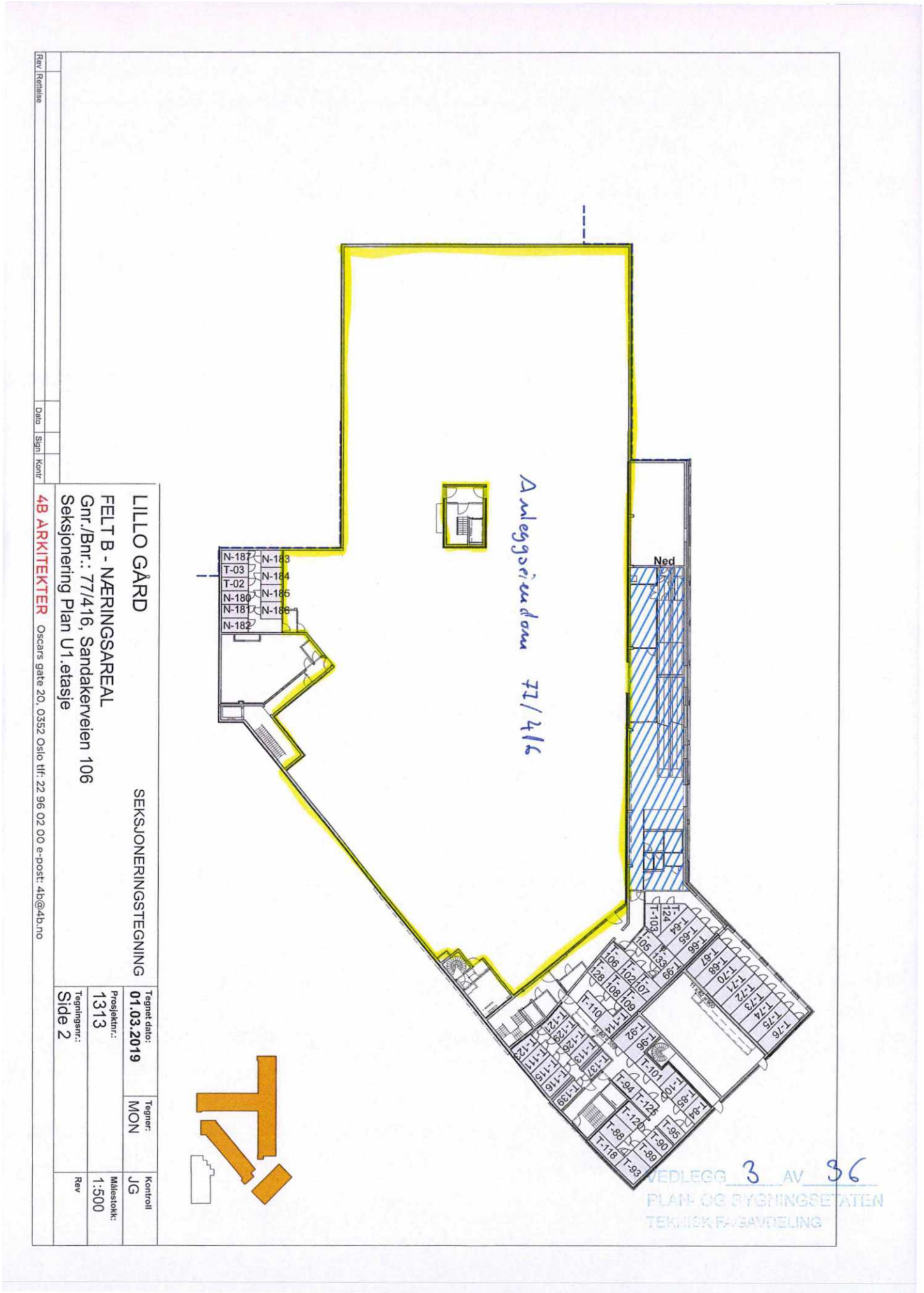
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	83	B	41	B	35	B	81	B	60	B	121	B	59	B	161	B	73	B
2	B	46	B	42	B	67	B	82	B	45	B	122	B	79	B	162	B	73	B
3	B	46	B	43	B	113	B	83	B	44	B	123	B	90	B	163	B	73	B
4	B	68	B	44	B	49	B	84	B	96	B	124	B	90	B	164	B	74	B
5	B	68	B	45	B	85	B	85	B	96	B	125	B	90	B	165	B	74	B
6	B	35	B	46	B	85	B	86	B	60	B	126	B	90	B	166	B	74	B
7	B	68	B	47	B	86	B	87	B	45	B	127	B	59	B	167	B	58	B
8	B	83	B	48	B	113	B	88	B	44	B	128	B	79	B	168	B	48	B
9	B	46	B	49	B	49	B	89	B	96	B	129	B	90	B	169	B	43	B
10	B	46	B	50	B	78	B	90	B	96	B	130	B	90	B	170	B	43	B
11	B	68	B	51	B	78	B	91	B	60	B	131	B	90	B	171	B	43	B
12	B	68	B	52	B	86	B	92	B	45	B	132	B	90	B	172	B	43	B
13	B	35	B	53	B	113	B	93	B	44	B	133	B	59	B	173	B	43	B
14	B	68	B	54	B	49	B	94	B	96	B	134	B	79	B	174	B	43	B
15	B	83	B	55	B	78	B	95	B	96	B	135	B	90	B	175	B	58	B
16	B	46	B	56	B	78	B	96	B	60	B	136	B	90	B	176	N	2069	B
17	B	46	B	57	B	86	B	97	B	45	B	137	B	90	B	177	N	1	
18	B	68	B	58	B	45	B	98	B	44	B	138	B	90	B	178	N	1	
19	B	68	B	59	B	44	B	99	B	96	B	139	B	59	B	179	N	1	
20	B	35	B	60	B	46	B	100	B	96	B	140	B	79	B	180	N	1	
21	B	68	B	61	B	45	B	101	B	60	B	141	B	73	B	181	N	1	
22	B	83	B	62	B	44	B	102	B	68	B	142	B	73	B	182	N	1	
23	B	46	B	63	B	46	B	103	B	47	B	143	B	73	B	183	N	1	
24	B	46	B	64	B	46	B	104	B	46	B	144	B	73	B	184	N	1	
25	B	68	B	65	B	44	B	105	B	47	B	145	B	73	B	185	N	1	
26	B	68	B	66	B	44	B	106	B	46	B	146	B	74	B	186	N	1	
27	B	35	B	67	B	46	B	107	B	47	B	147	B	74	B	187	N	1 *	
28	B	68	B	68	B	46	B	108	B	46	B	148	B	74	B	188			
29	B	82	B	69	N	84	B	109	B	47	B	149	B	58	B	189			
30	B	46	B	70	B	46	B	110	B	46	B	150	B	48	B	190			
31	B	46	B	71	B	44	B	111	B	59	B	151	B	43	B	191			
32	B	68	B	72	B	44	B	112	B	68	B	152	B	43	B	192			
33	B	68	B	73	B	46	B	113	B	47	B	153	B	43	B	193			
34	B	35	B	74	B	46	B	114	B	46	B	154	B	43	B	194			
35	B	67	B	75	B	45	B	115	B	47	B	155	B	43	B	195			
36	B	82	B	76	B	49	B	116	B	46	B	156	B	43	B	196			
37	B	46	B	77	B	45	B	117	B	47	B	157	B	58	B	197			
38	B	46	B	78	B	44	B	118	B	46	B	158	B	79	B	198			
39	B	68	B	79	B	96	B	119	B	47	B	159	B	73	B	199			
40	B	68	B	80	B	96	B	120	B	46	B	160	B	73	B	200			
Sum tellere:		13.059		Nevner =		13.059													

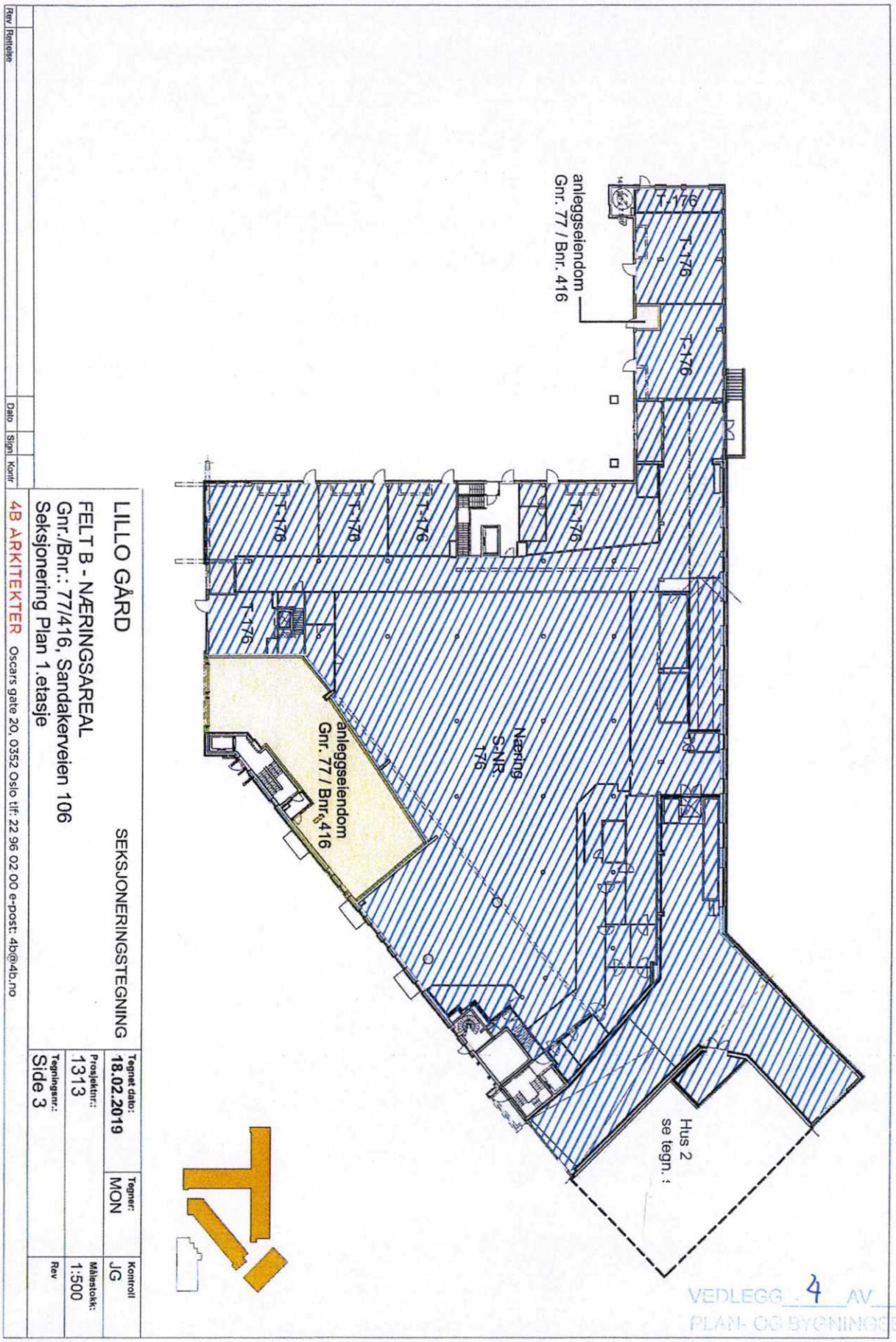
* EH/K samtykke av 07.05.19

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-18	

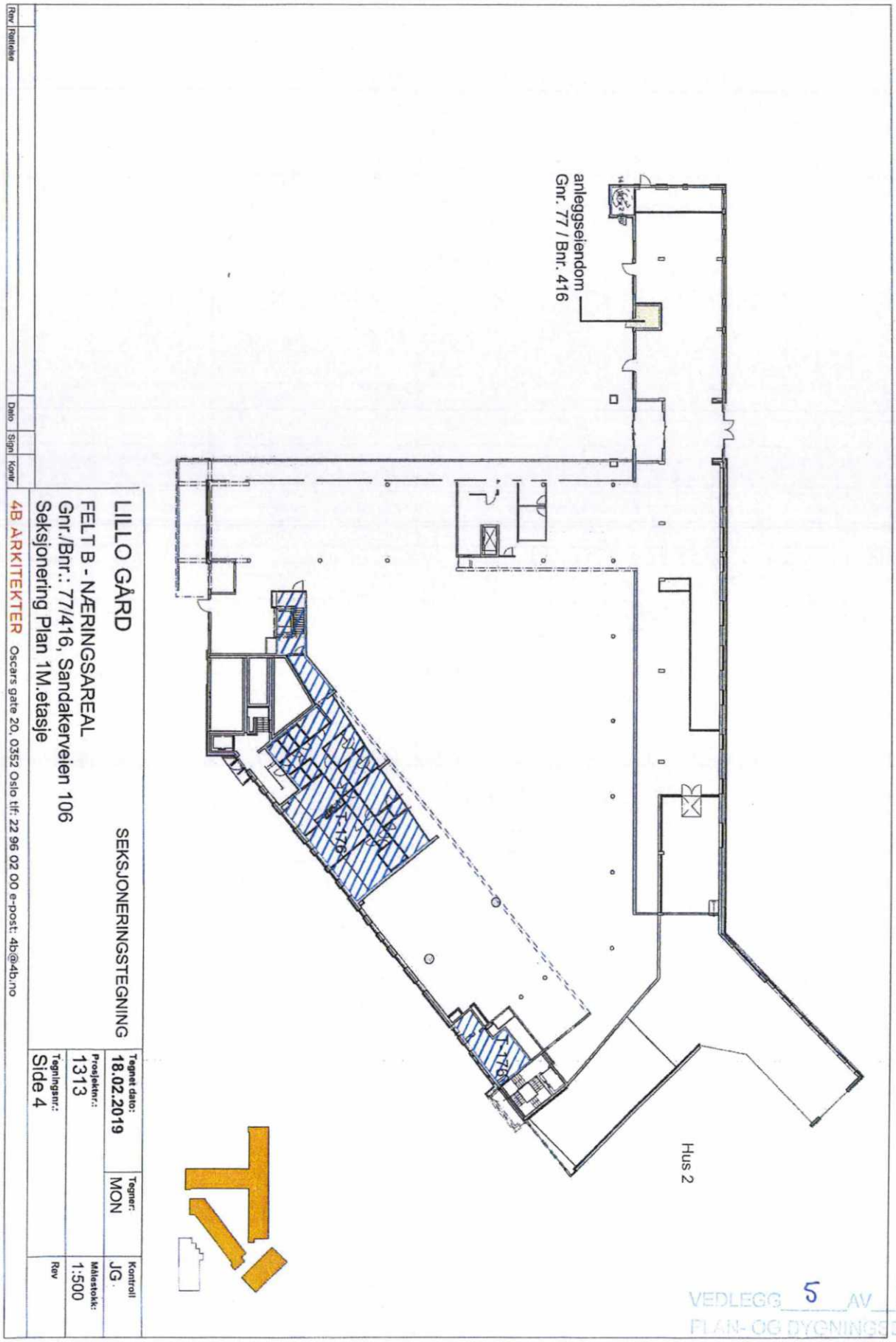

LILLO GÅRD
SITUASJONSPLAN
Gnr./Bnr.: 77/416
Felt B - Haugen
SEKSJONERINGSTEGNING
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Rev Rettelse Dato Sign Kontr
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:1250
Tegningsnr.: Side 0
Rev
Haugen
1
2
3
4
Sandakerveien
Hans Annundsens vei
Fridtjof Nansens gate
77/109
77/222
77/223
77/393
77/410
77/411
77/138
77/147
999/845
99
98
N
VEDLEGG 1 TIL SAK 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - NÆRINGSAREAL
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 106
Seksjonering Plan U2.etasje
Tegnet dato: 01.03.2019
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 1
Målestokk: 1:500
Rev
Rev. Rettelse
Dato
Sign
Kontr
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Anlryggsrimdom
77/416
VEDLEGG 2 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

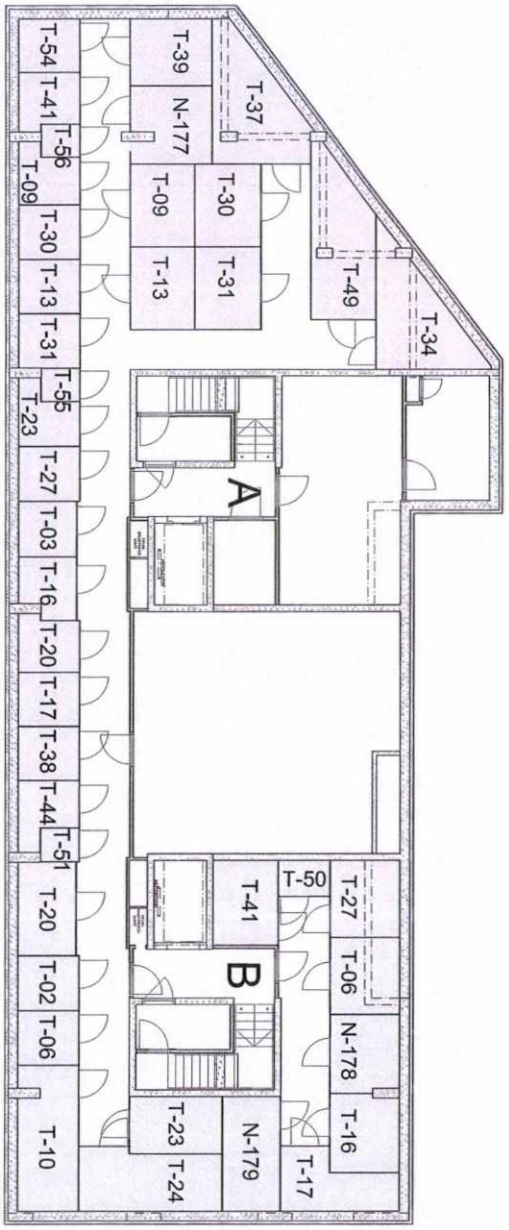

Rev | Rettelse
Dato
Sign
Kontr
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - NÆRINGSAREAL
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 106
Seksjonering Plan U1.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 01.03.2019
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: Side 2
Rev
Anleggseiendom 77/416
Ned
N-187
N-183
T-03
N-184
T-02
N-185
N-180
N-186
N-181
N-182
VEDLEGG 3 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 5 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

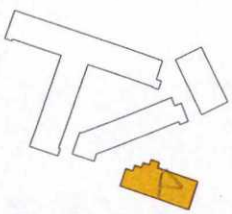
LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

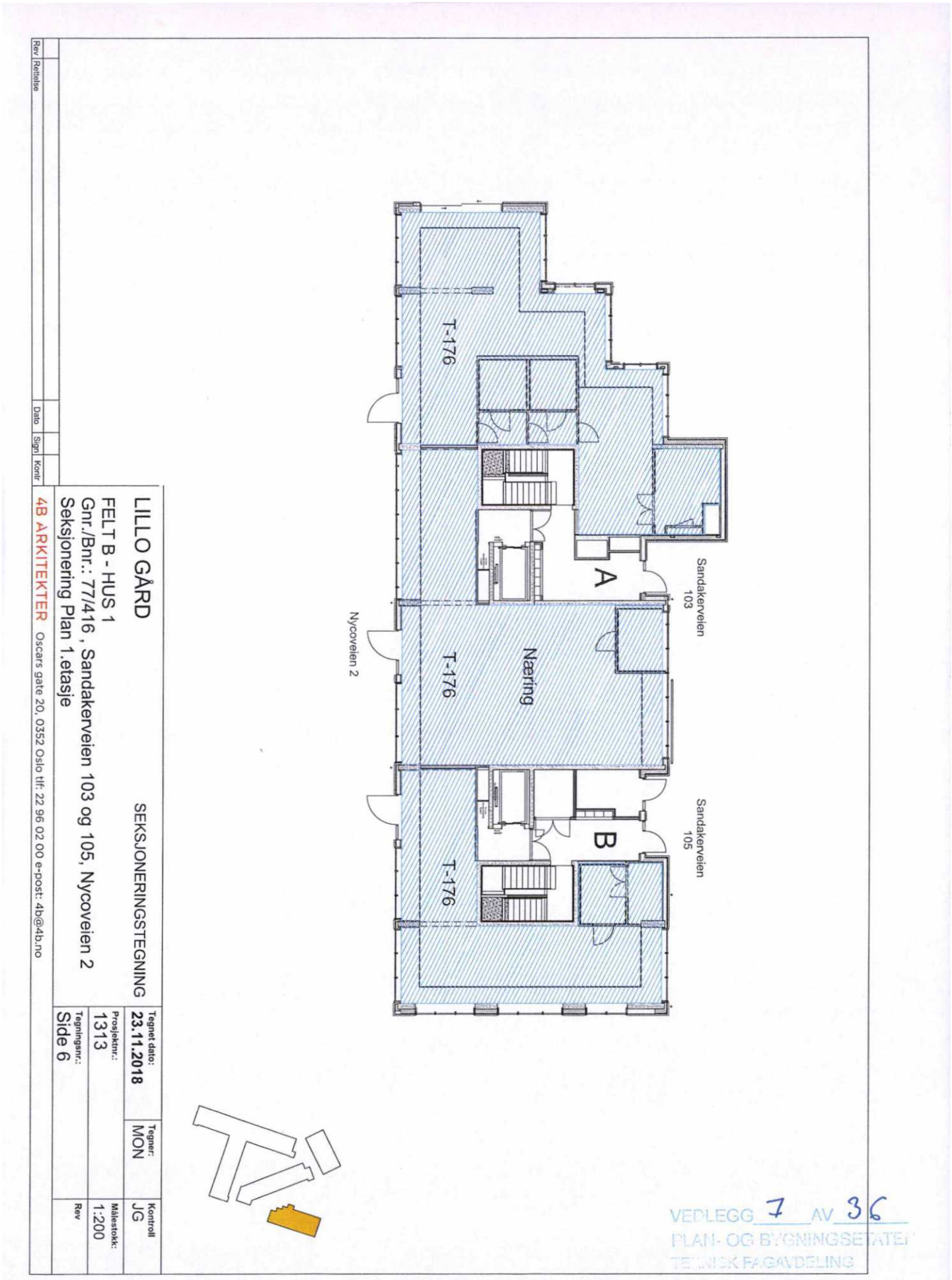
FELT B - HUS 1
Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2
Seksjonering Plan U1.etasje

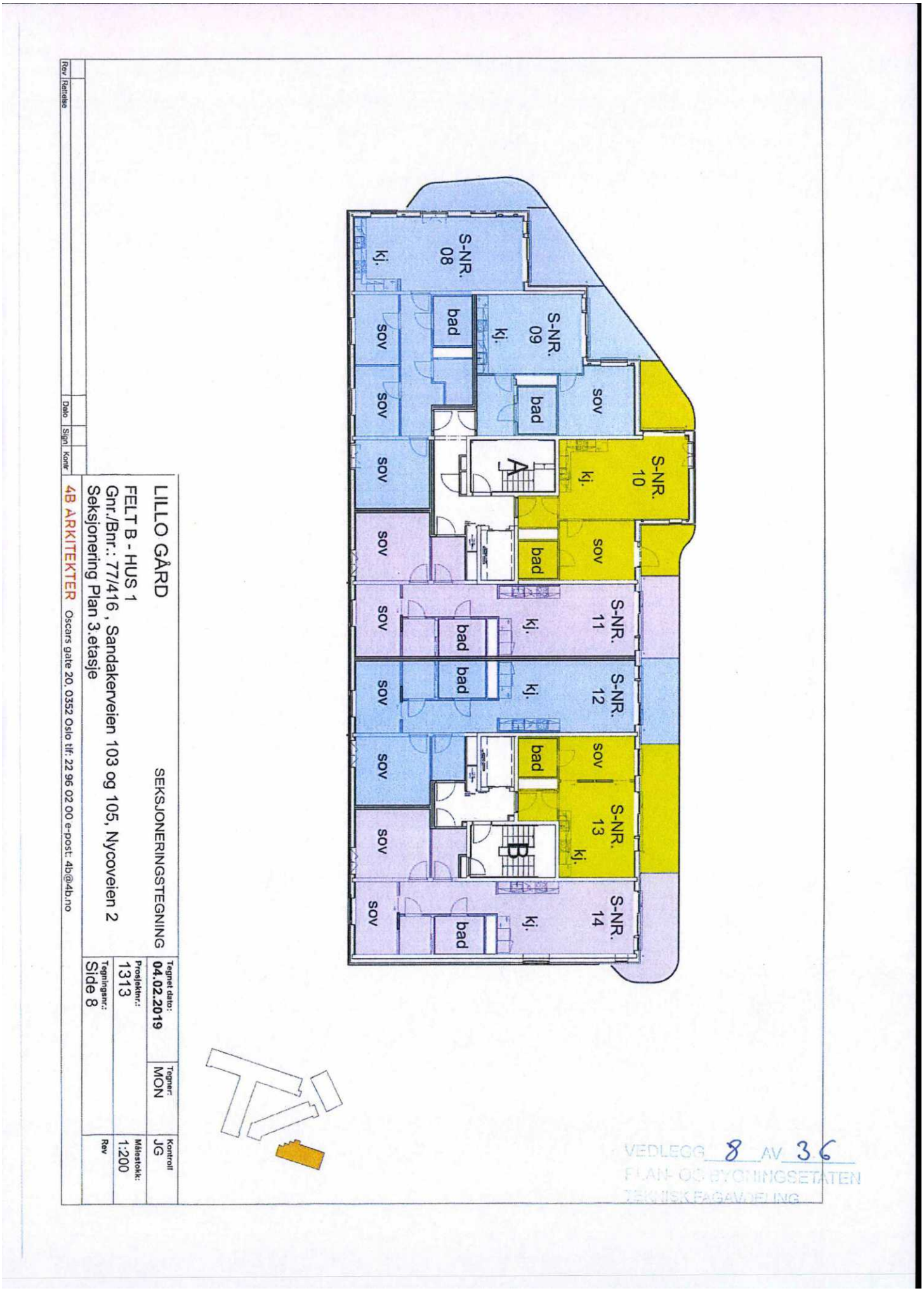
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
01.03.2019	MON	JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 5		Rev



VEDLEGG 6 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - HUS 1
Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2
Seksjonering Plan 1.etasje
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 6
Målestokk: 1:200
Rev
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
T-176
A
Næring
T-176
B
T-176
Nycoveien 2
Sandakerveien 103
Sandakerveien 105
VEDLEGG 7 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1

Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

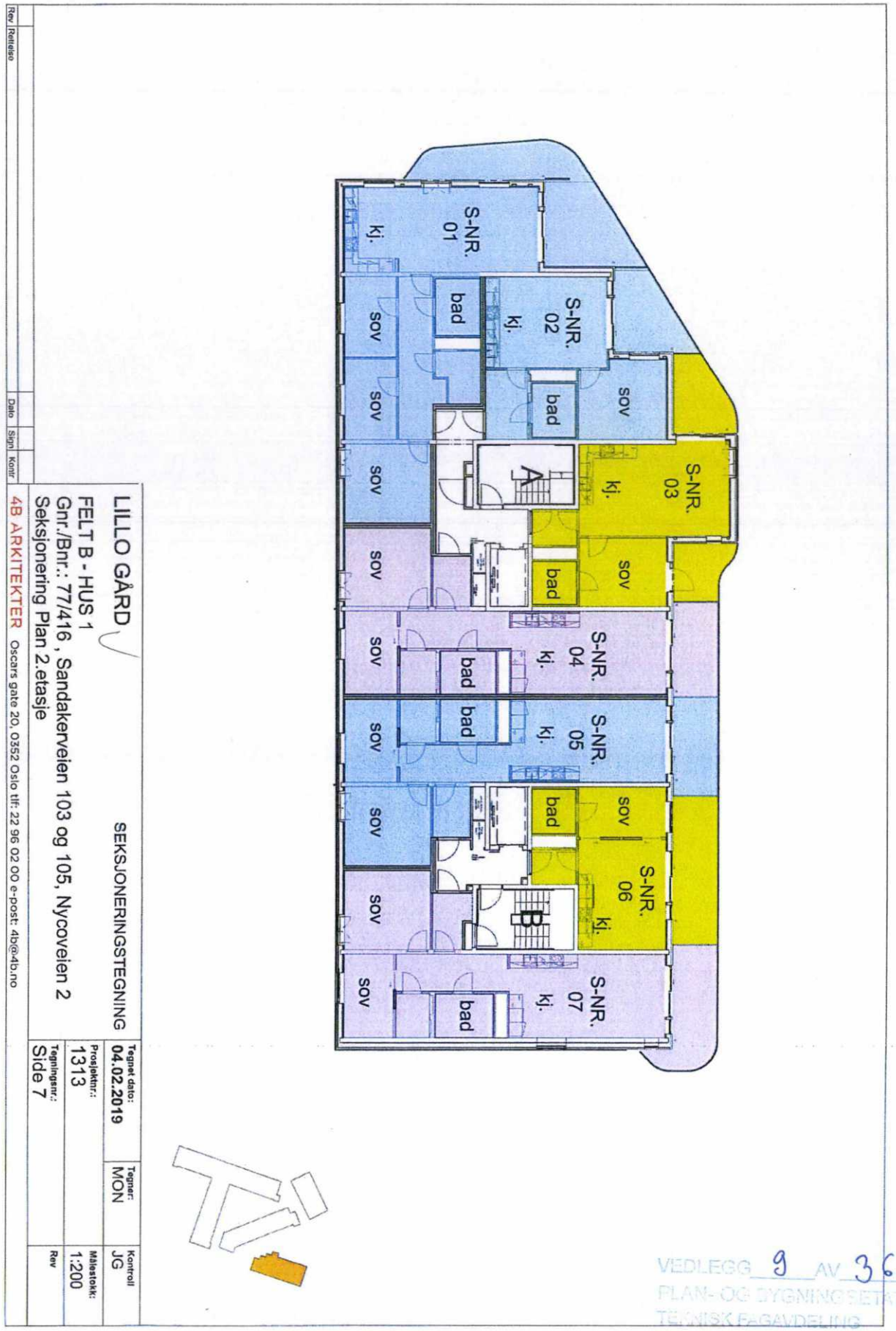
Seksjonering Plan 3.etasje

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

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Tegnet dato: 04.02.2019	Tegner: MON	Kontroll JG	
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:200	
Tegningsnr.: Side 8		Rev	

VEDLEGG 8 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

LILLO GÅRD

FELT B - HUS 1

Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

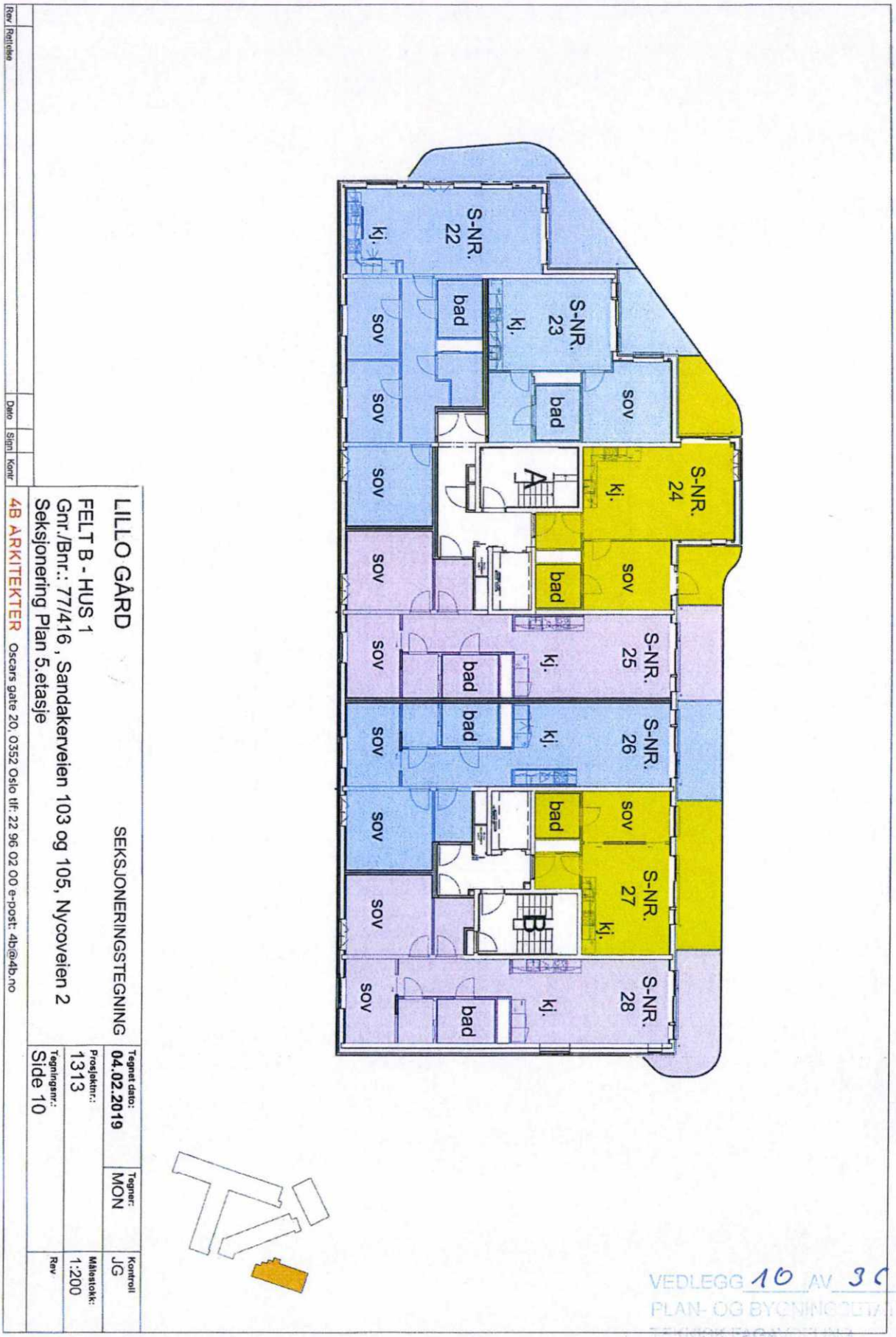
Seksjonering Plan 2.etasje

SEKSJONERINGSTEGNING

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

Tegnet dato:	04.02.2019
Tegner:	MON
Kontroll	JG
Prosjektnr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 7
Rev	

VEDLEGG 9 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK AVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

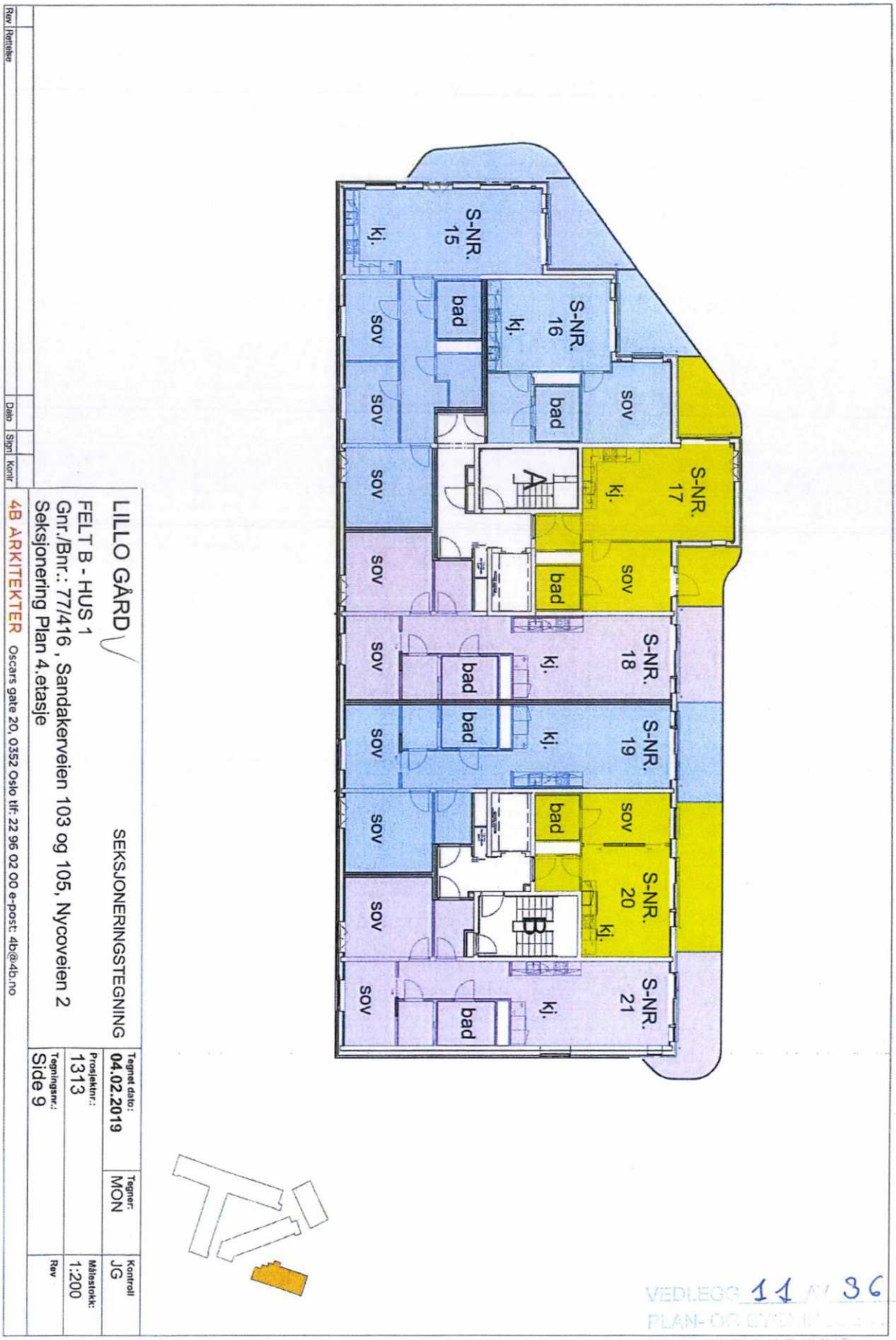
LILLO GÅRD — SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1
Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2
Seksjonering Plan 5.etasje

Tegnet dato: 04.02.2019 | Tegner: MON | Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313 | Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 10 | Rev

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

VEDLEGG 10 AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1

Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

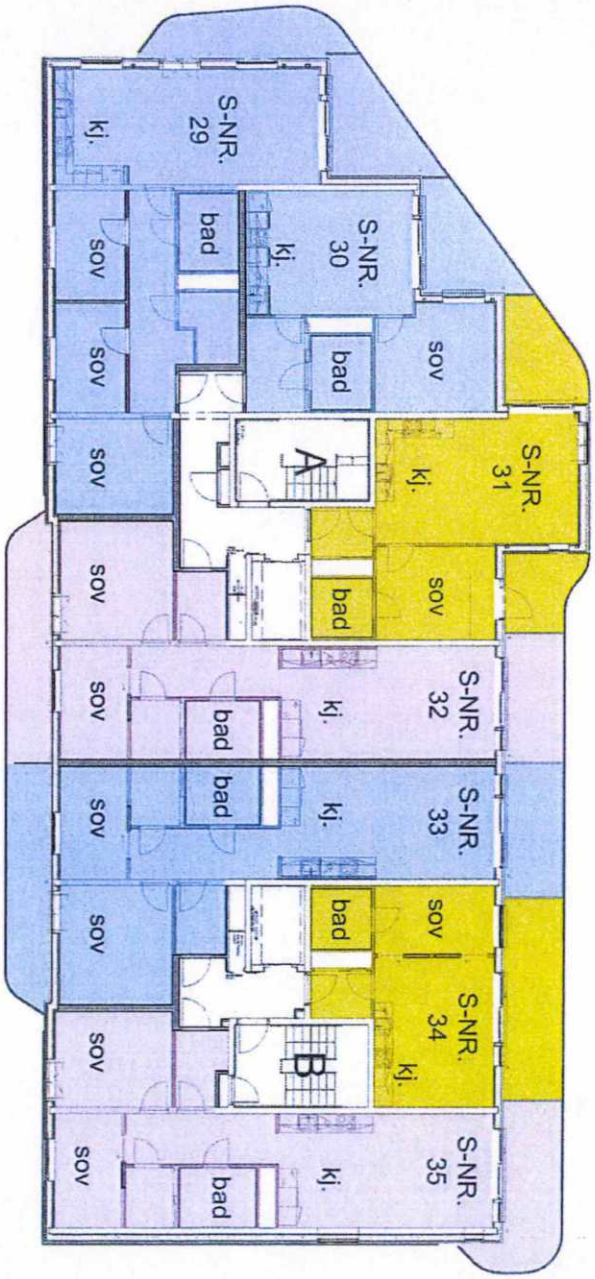
Seksjonering Plan 4.etasje

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

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Tegnet dato: 04.02.2019
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 9
Rev

VEDLEGG 11 AV 36
PLAN- OG EIENDOMSAVDELINGEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1

Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

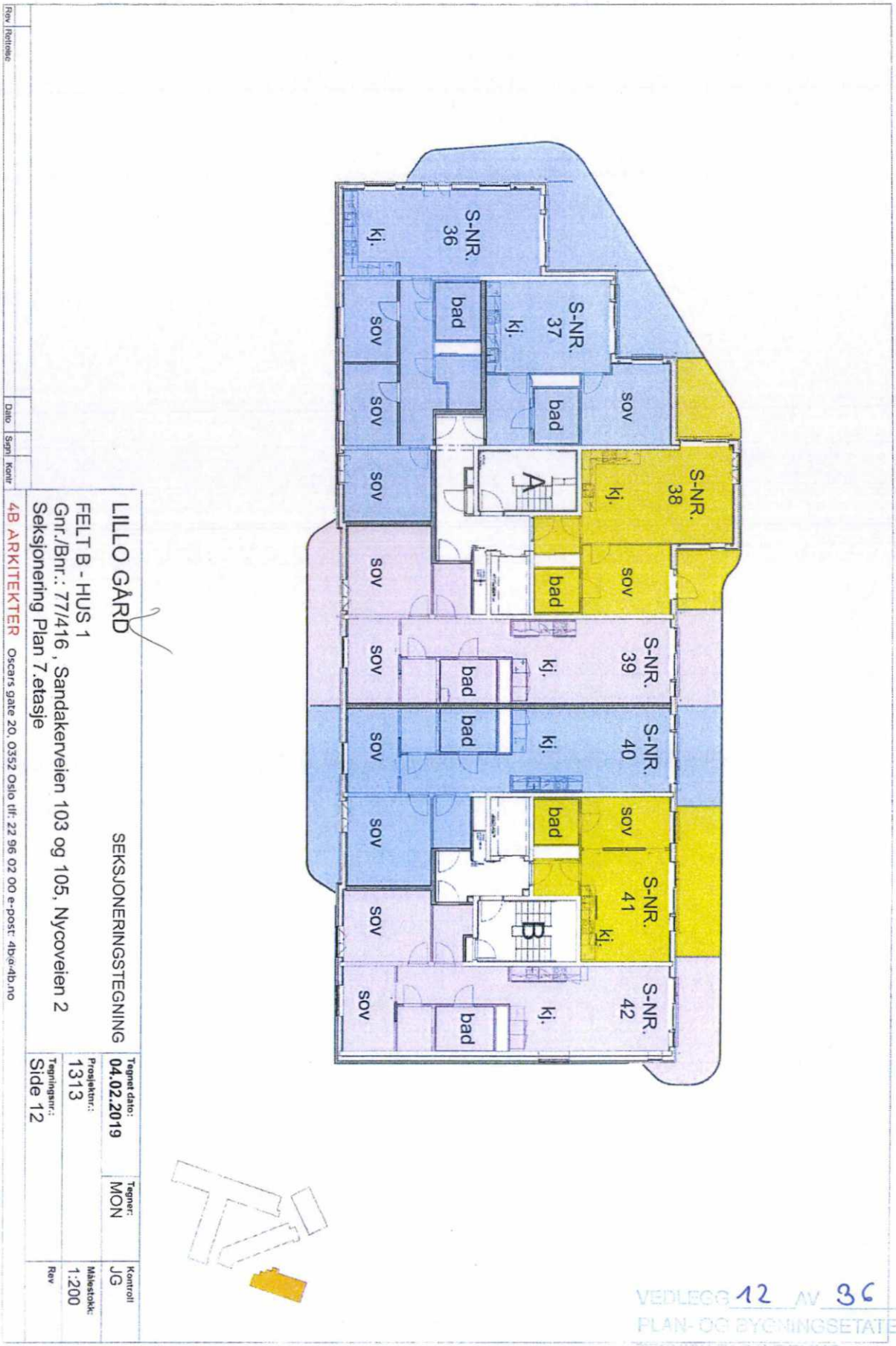
Seksjonering Plan 6.etasje

Tegnet dato: 04.02.2019
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 11
Målestokk: 1:200
Rev

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

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

VEDLEGG 11 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1

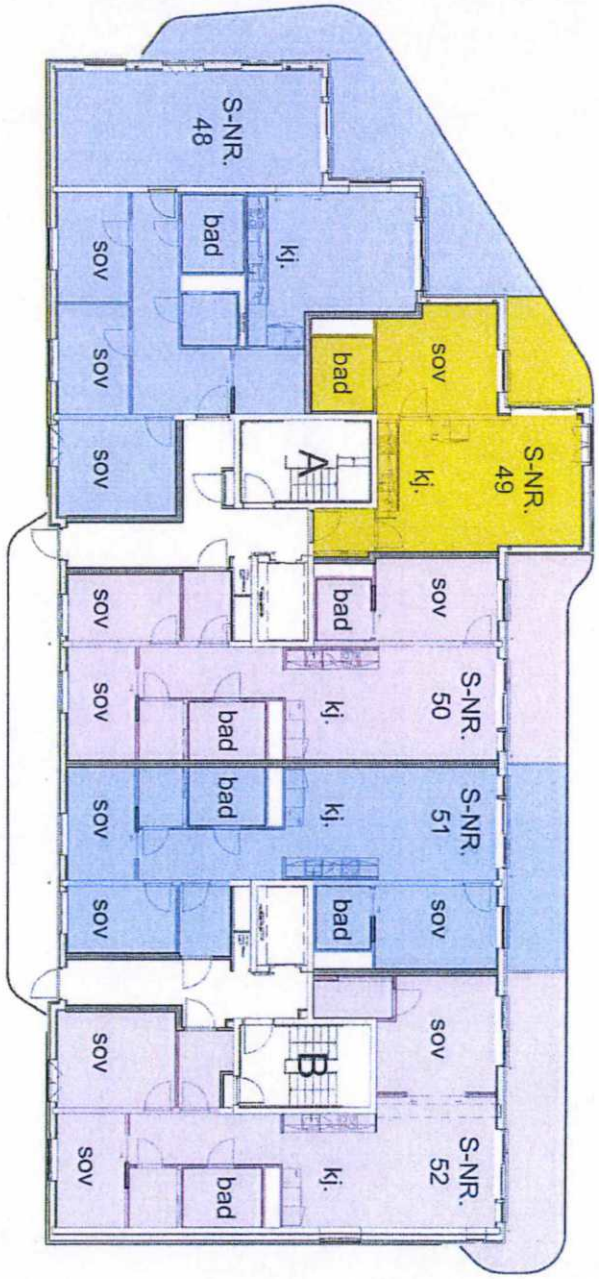
Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

Seksjonering Plan 7.etasje

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

Tegnet dato:	04.02.2019
Tegner:	MON
Prosjektnr.:	1313
Tegningsnr.:	Side 12
Målestokk:	1:200
Kontroll	JG
Rev	

VEDLEGG 12 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

FELT B - HUS 1

Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

Seksjonering Plan 9.etasje

SEKSJONERINGSTEGNING

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

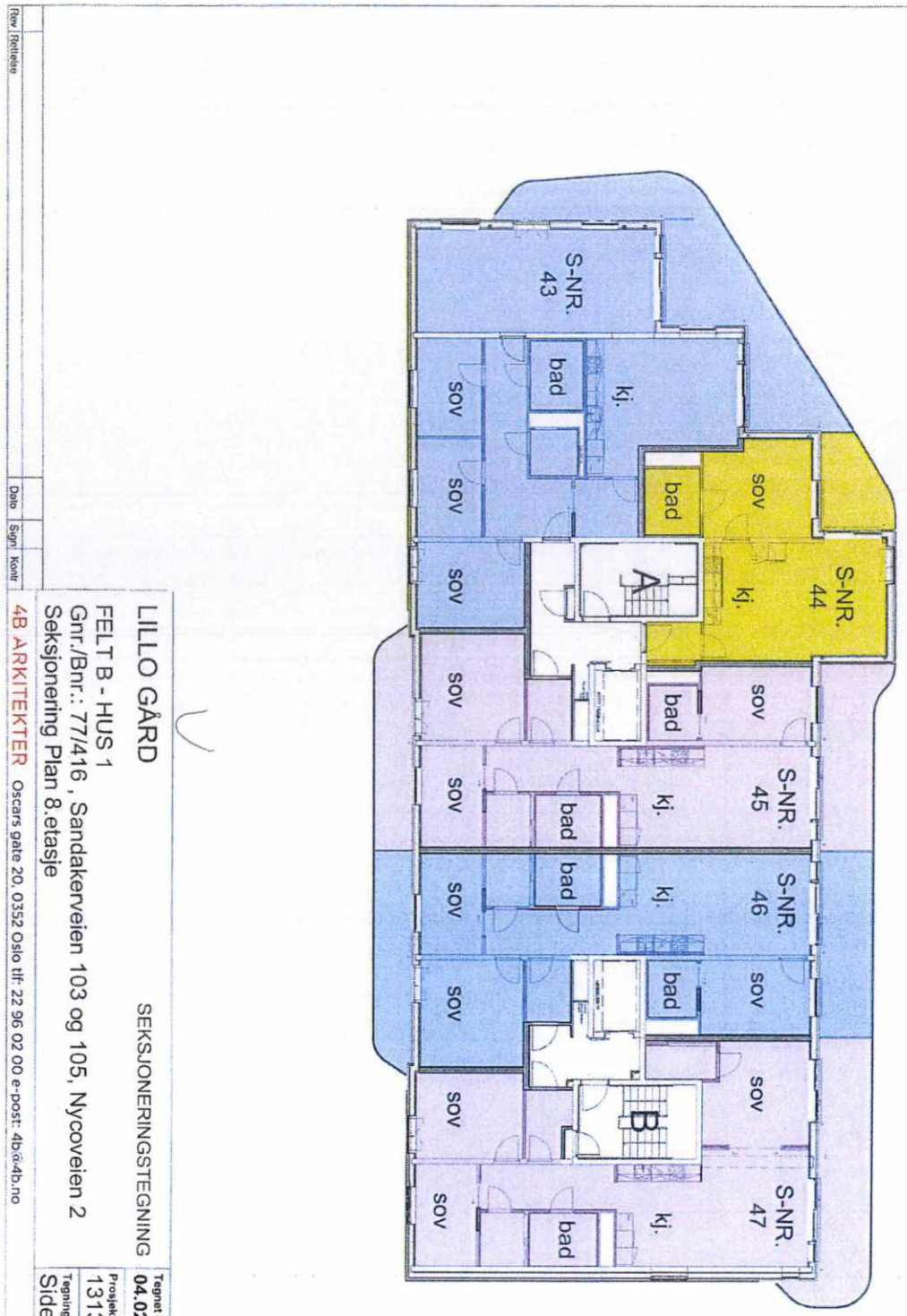
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Tegnet dato:	04.02.2019
Tegner:	MON
Kontroll	JG
Prosjektnr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 14
Rev	

VEDLEGG 13 AV 36

PLAN- OG BYGNINGSETATT

TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1

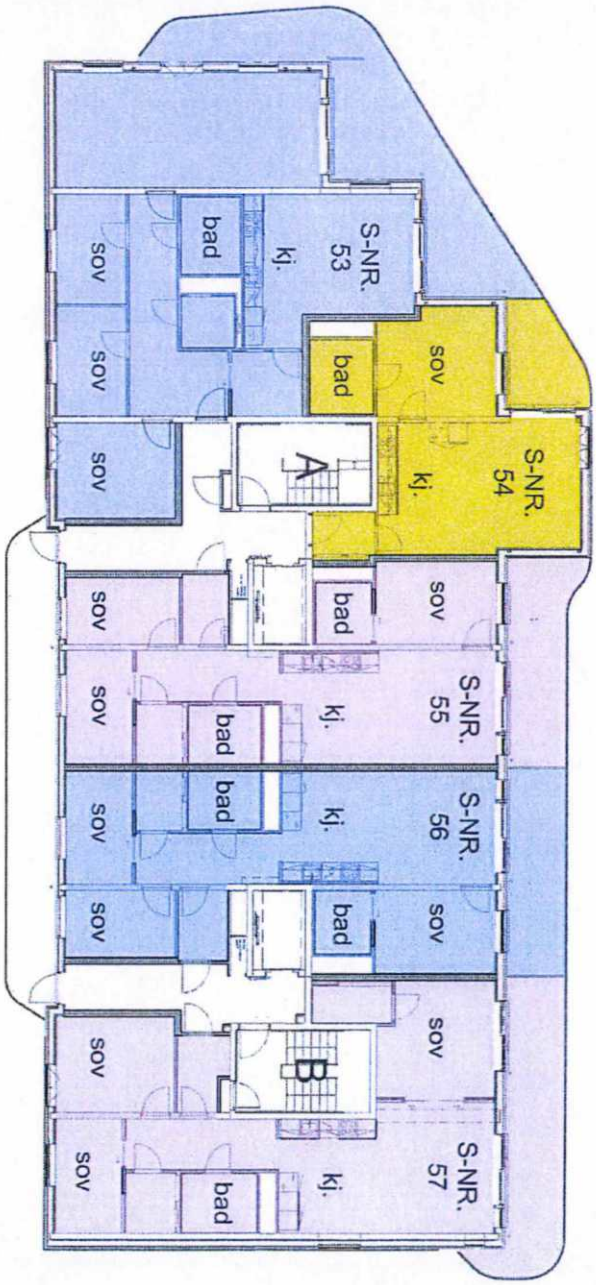
Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

Seksjonering Plan 8.etasje

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

Tegnet dato:	04.02.2019
Tegner:	MON
Kontroll	JG
Prosjektnr.:	1313
Tegningsnr.:	Side 13
Rev	
Målestokk:	1:200

VEDLEGG 14 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

FELT B - HUS 1

Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2

Seksjonering Plan 10.etasje

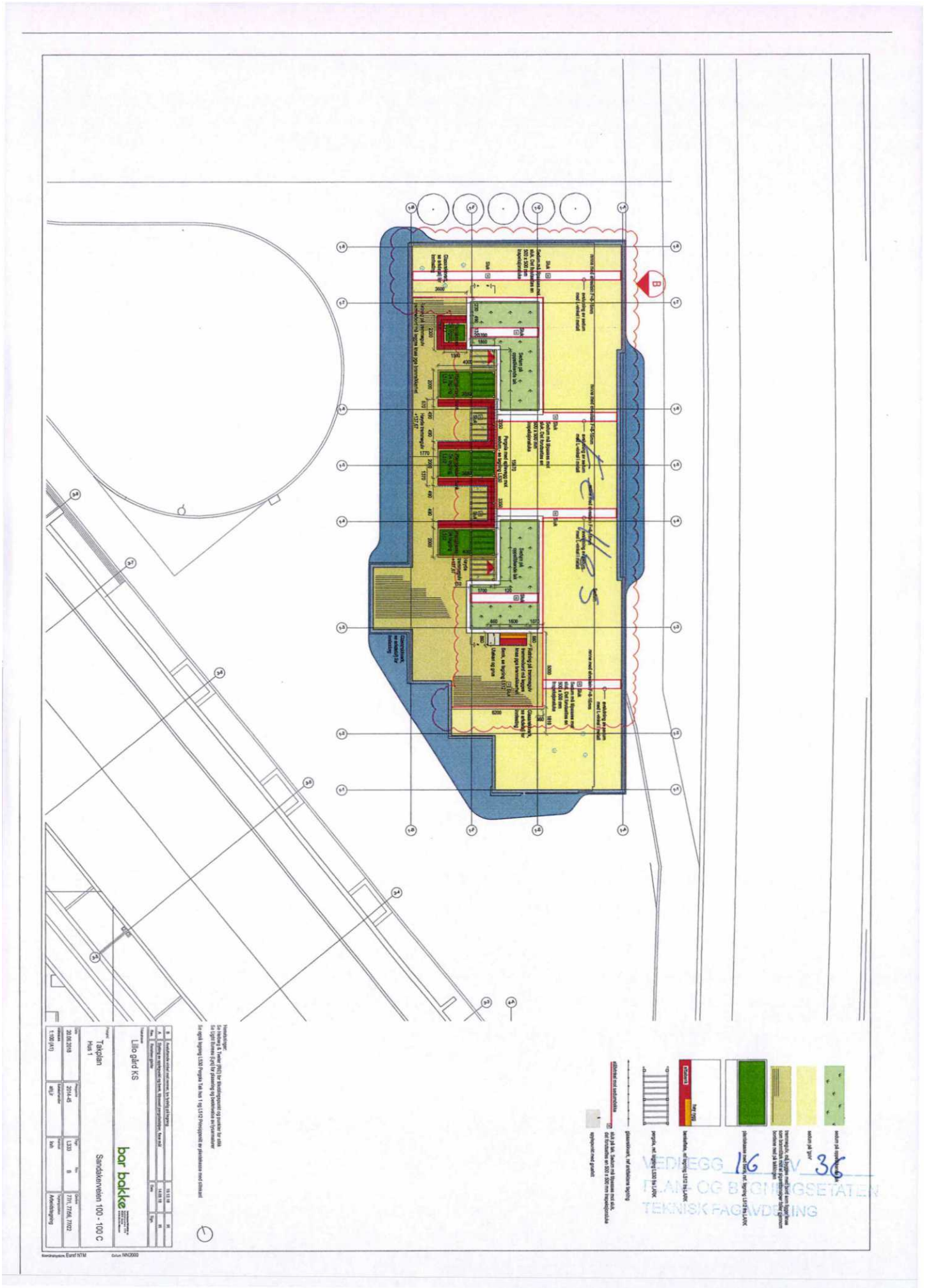
SEKSJONERINGSTEGNING

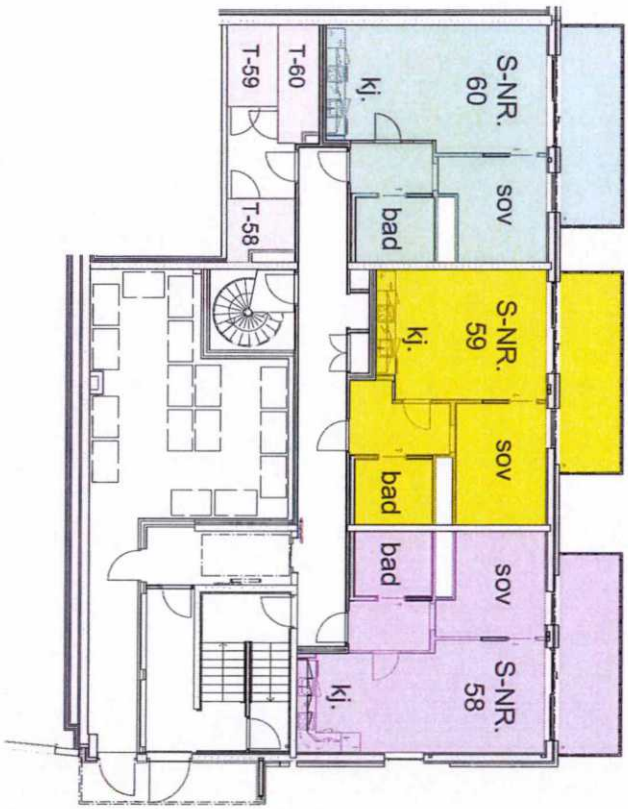
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato: 04.02.2019
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 15
Rev

Rev | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr

VEDLEGG 15 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Lito gård KS
bar bakke
Sandåkervelen 100 - 100 C
Takplan
Hus 1
VEDLEGG 16 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

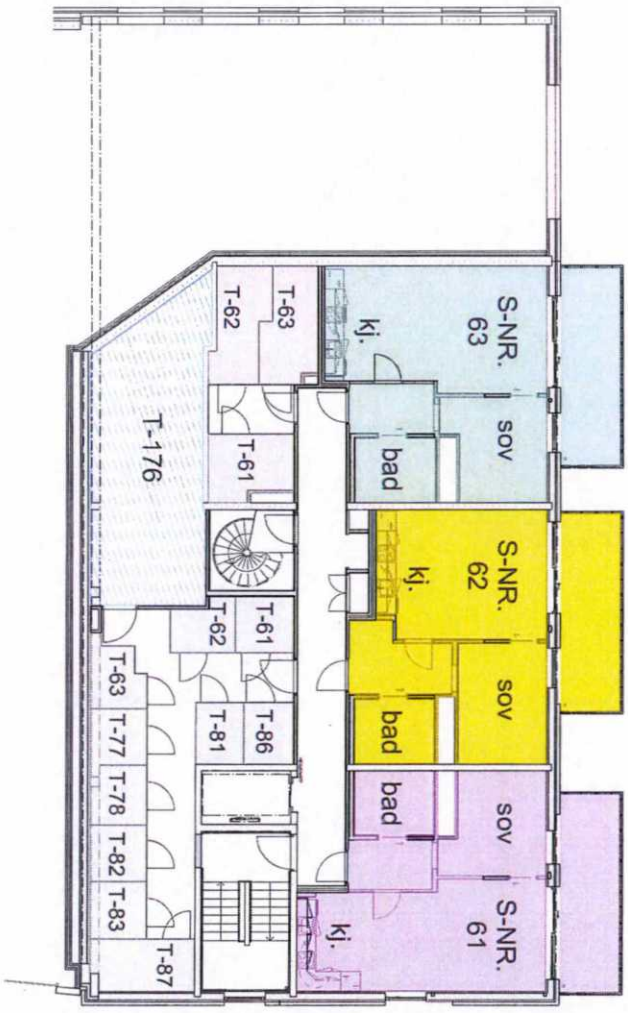
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 1.etasje

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

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

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.11.2018	MON	JG
Prosjektnr.:		Målestokk:
1313		1:200
Tegningsnr.:		Rev
Side 16		

VEDLEGG 17 AV 30
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

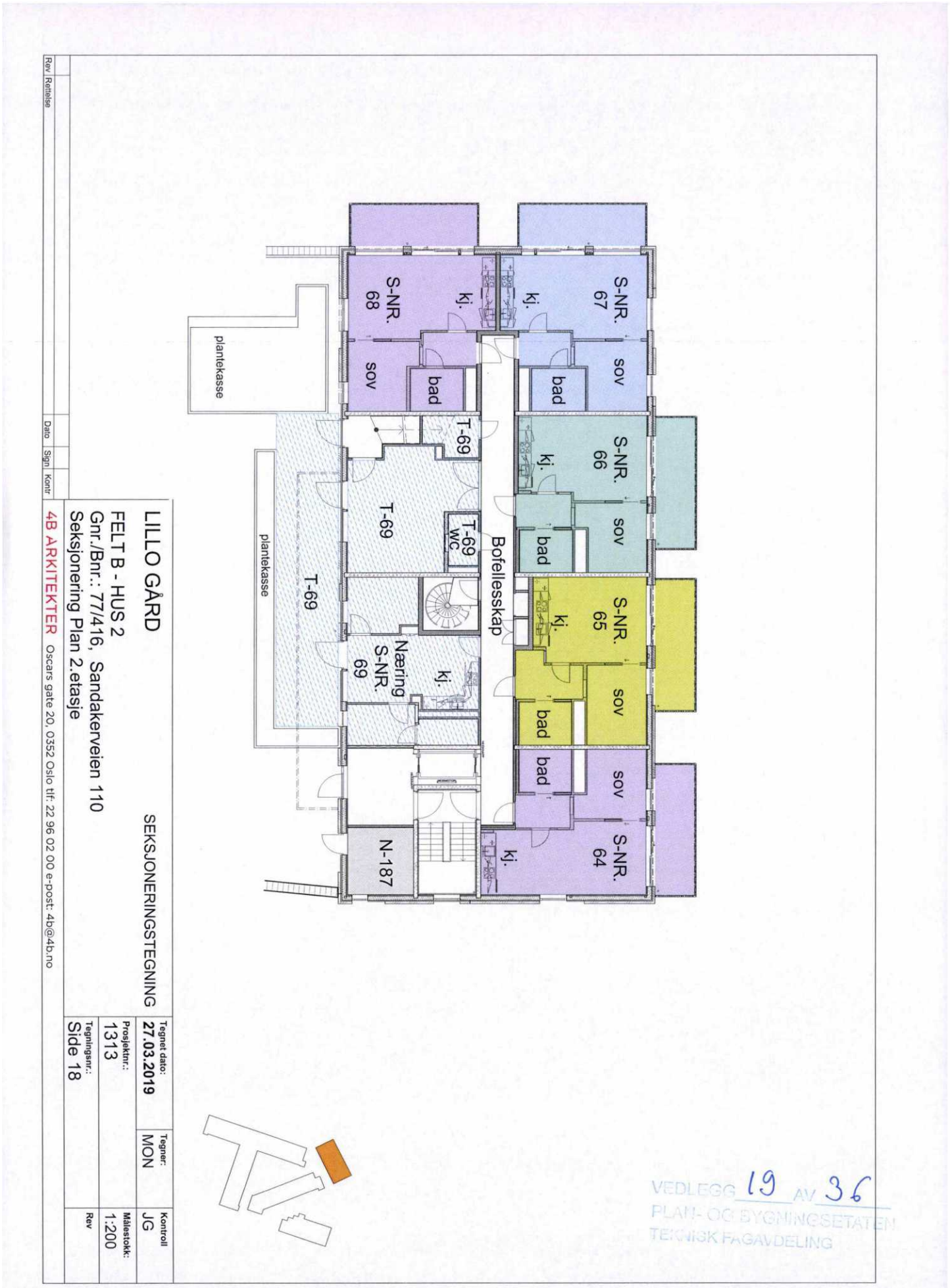
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 1M.etasje

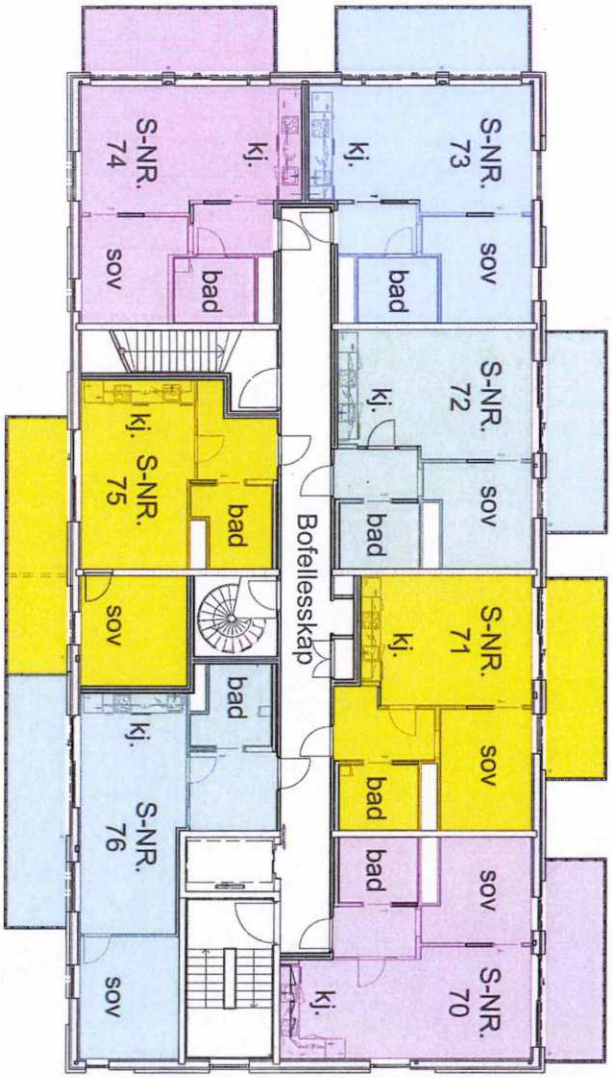
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 17
Rev

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

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

VEDLEGG 18 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR. 67
kj.
sov
bad
S-NR. 66
kj.
sov
bad
S-NR. 65
kj.
sov
bad
bad
sov
S-NR. 64
kj.
N-187
Bofellesskap
S-NR. 68
kj.
sov
bad
plantekasse
T-69
T-69
T-69 WC
T-69
plantekasse
Næring S-NR. 69
kj.
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 2.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Rev Rettelse
Dato
Sign
Kontr
Tegnet dato: 27.03.2019
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 18
Rev
VEDLEGG 19 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

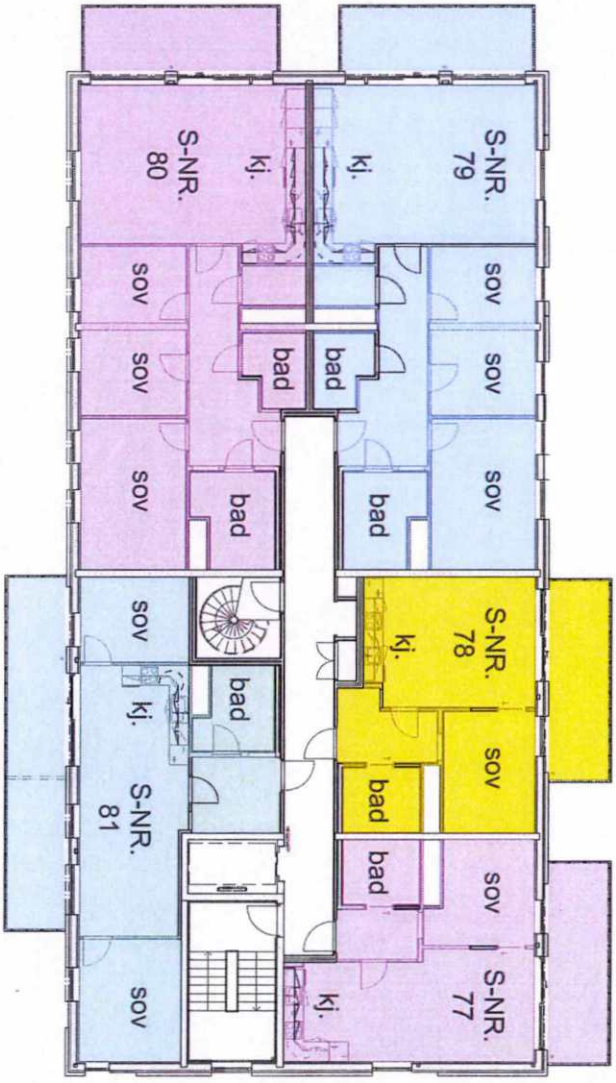
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 3.etasje

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

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 19
Rev

VEDLEGG 20 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

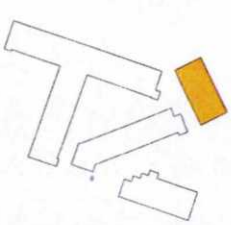
SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 4.etasje

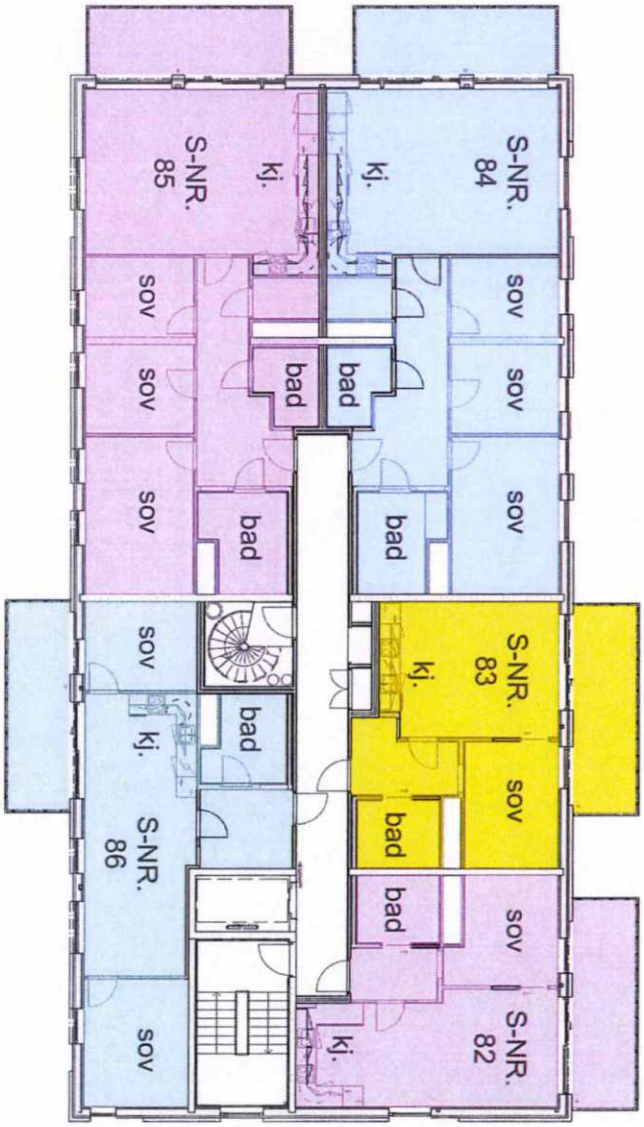
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

Tegnet dato:	23.11.2018
Tegner:	MON
Kontroll	JG
Prosjektnr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 20
Rev	



VEDLEGG 21 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATT
TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

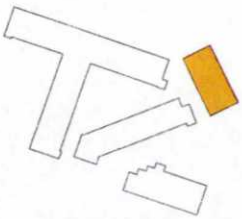
LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

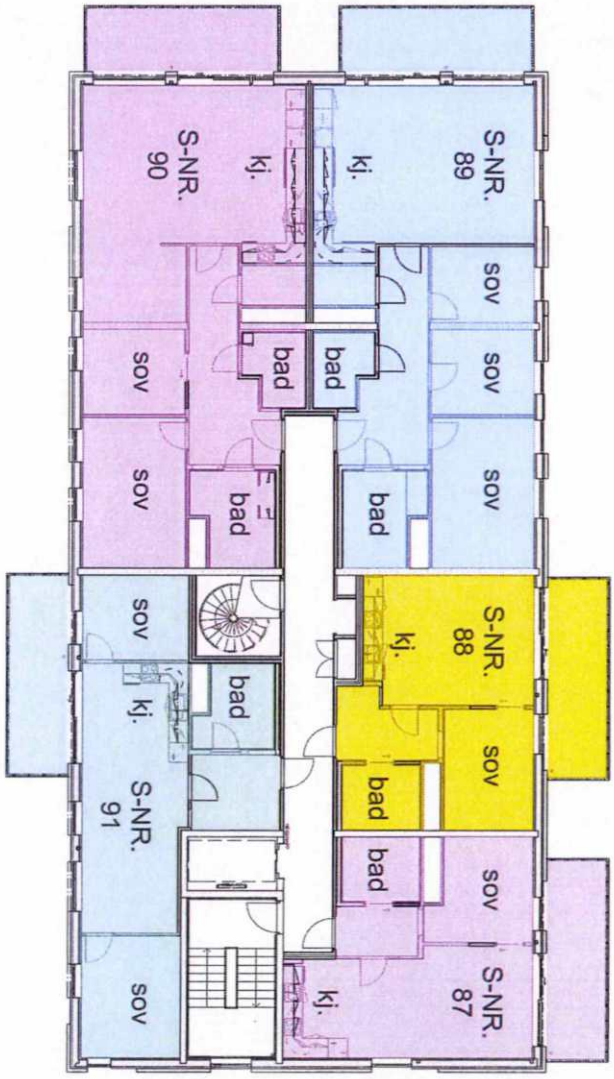
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 5.etasje

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

Tegnet dato:	23.11.2018
Tegner:	MON
Kontroll	JG
Prosjektnr.:	1313
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	Side 21
Rev	



VEDLEGG 22 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATT
TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

LILLO GÅRD

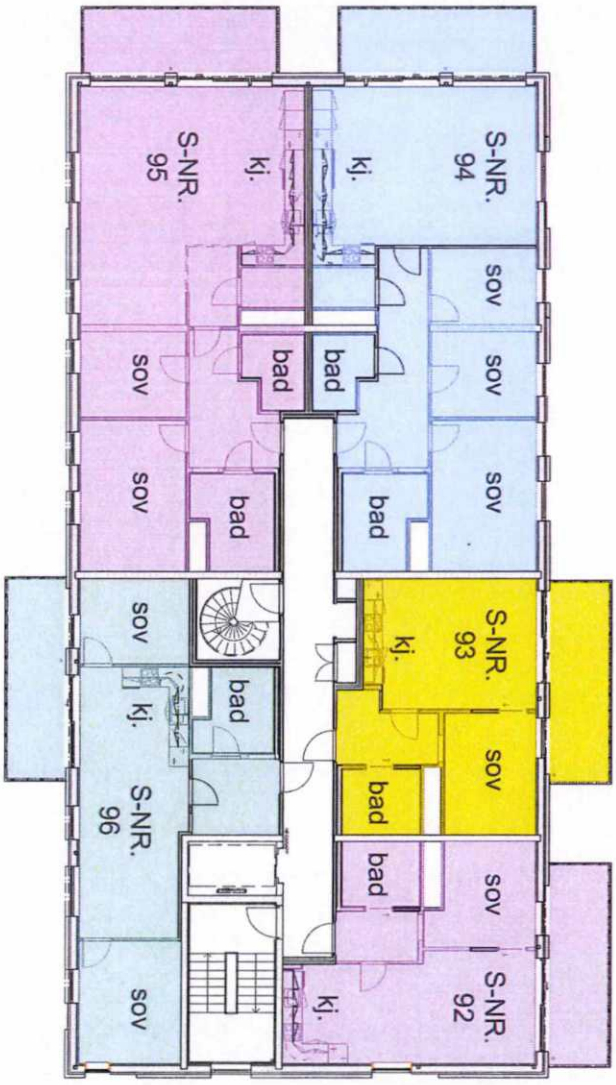
SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 6.etasje

Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 22
Rev

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

VEDLEGG 23 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

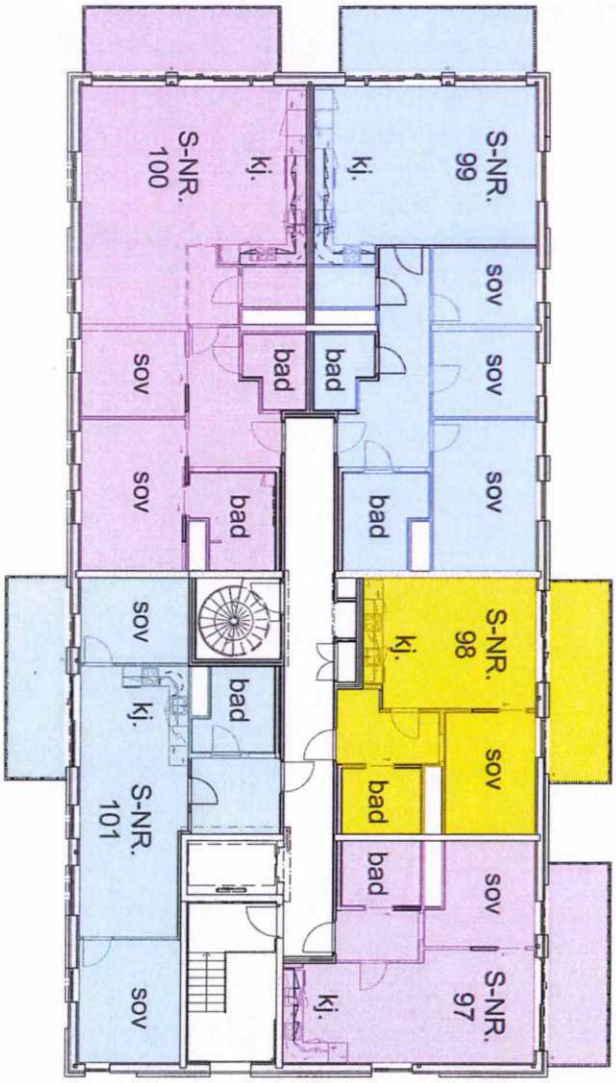
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 7.etasje

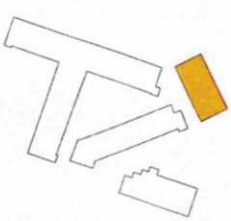
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll: JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 23
Rev

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

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

VEDLEGG 24 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





LILLO GÅRD

SEKSJONERINGSTEGNING

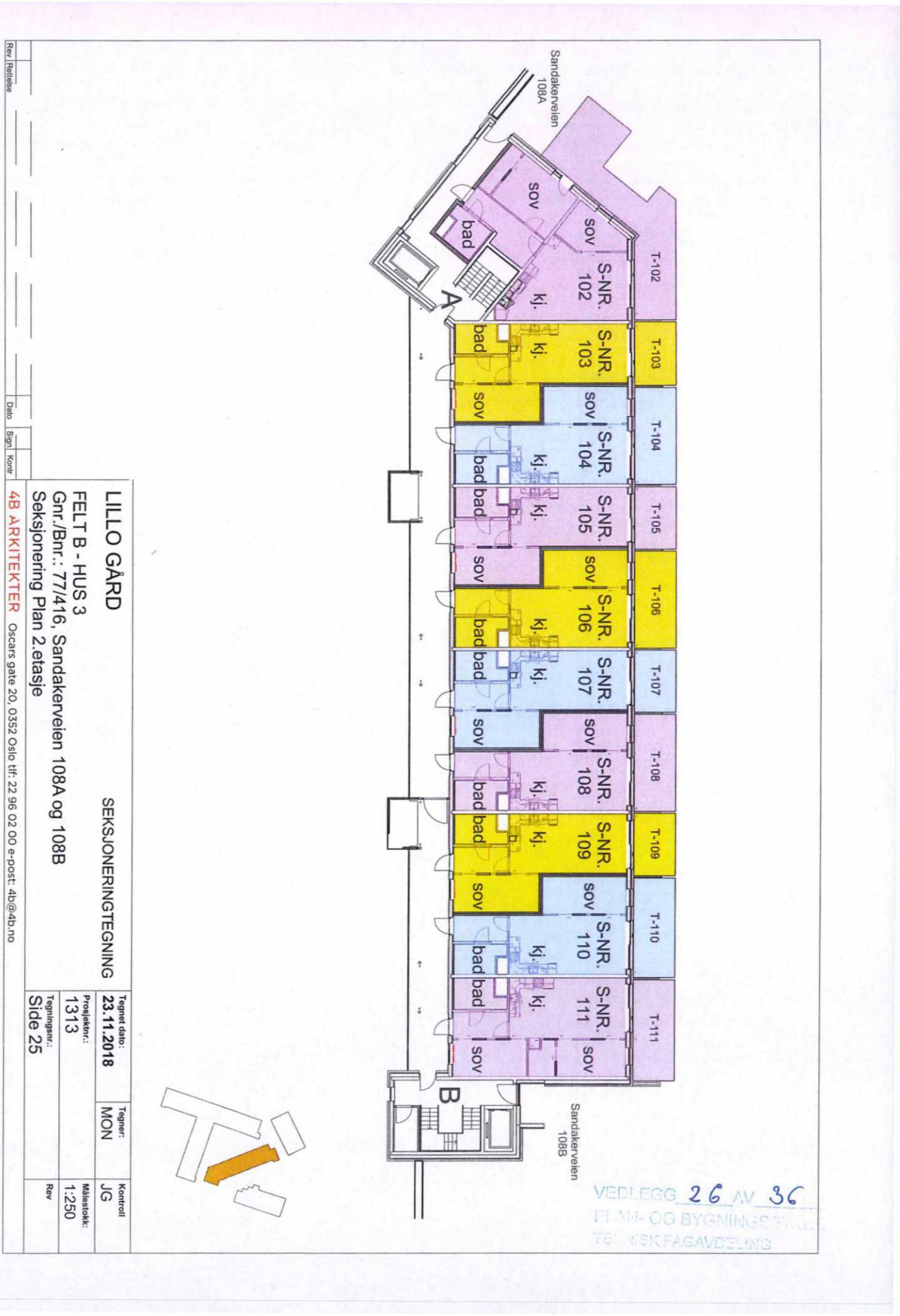
FELT B - HUS 2
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 110
Seksjonering Plan 8.etasje

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.11.2018	MON	JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: Side 24		Rev

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

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

VEDLEGG 25 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Sandakerveien 108A
Sandakerveien 108B
A
B
T-102
T-103
T-104
T-105
T-106
T-107
T-108
T-109
T-110
T-111
S-NR. 102
S-NR. 103
S-NR. 104
S-NR. 105
S-NR. 106
S-NR. 107
S-NR. 108
S-NR. 109
S-NR. 110
S-NR. 111
sov
bad
kj.
Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGTEGNING
FELT B - HUS 3
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 108A og 108B
Seksjonering Plan 2.etasje
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 25
Rev
VEDLEGG 26 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGTEGNING

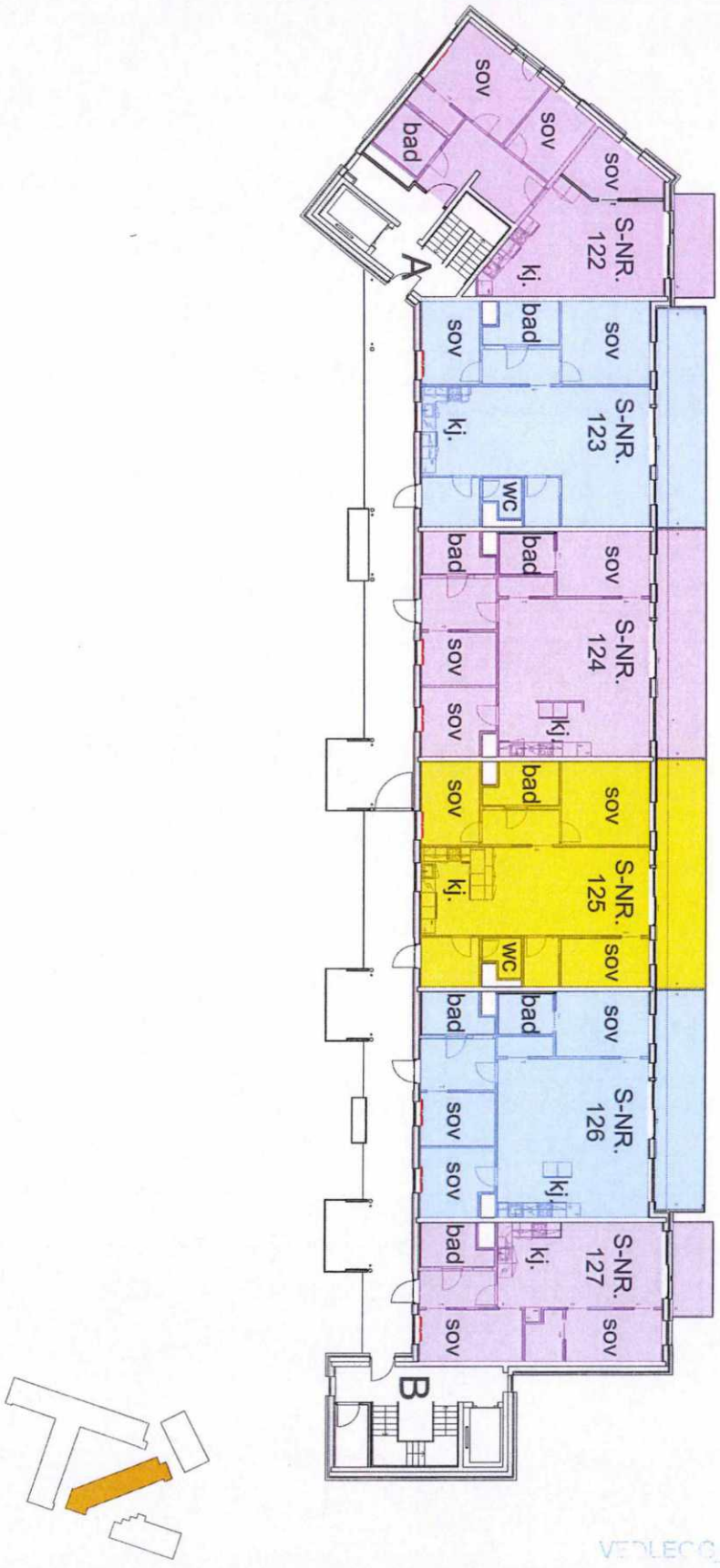
FELT B - HUS 3
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 108A og 108B
Seksjonering Plan 3.etasje

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

Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 26
Rev

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

VEDLEGG 27 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

LILLO GÅRD

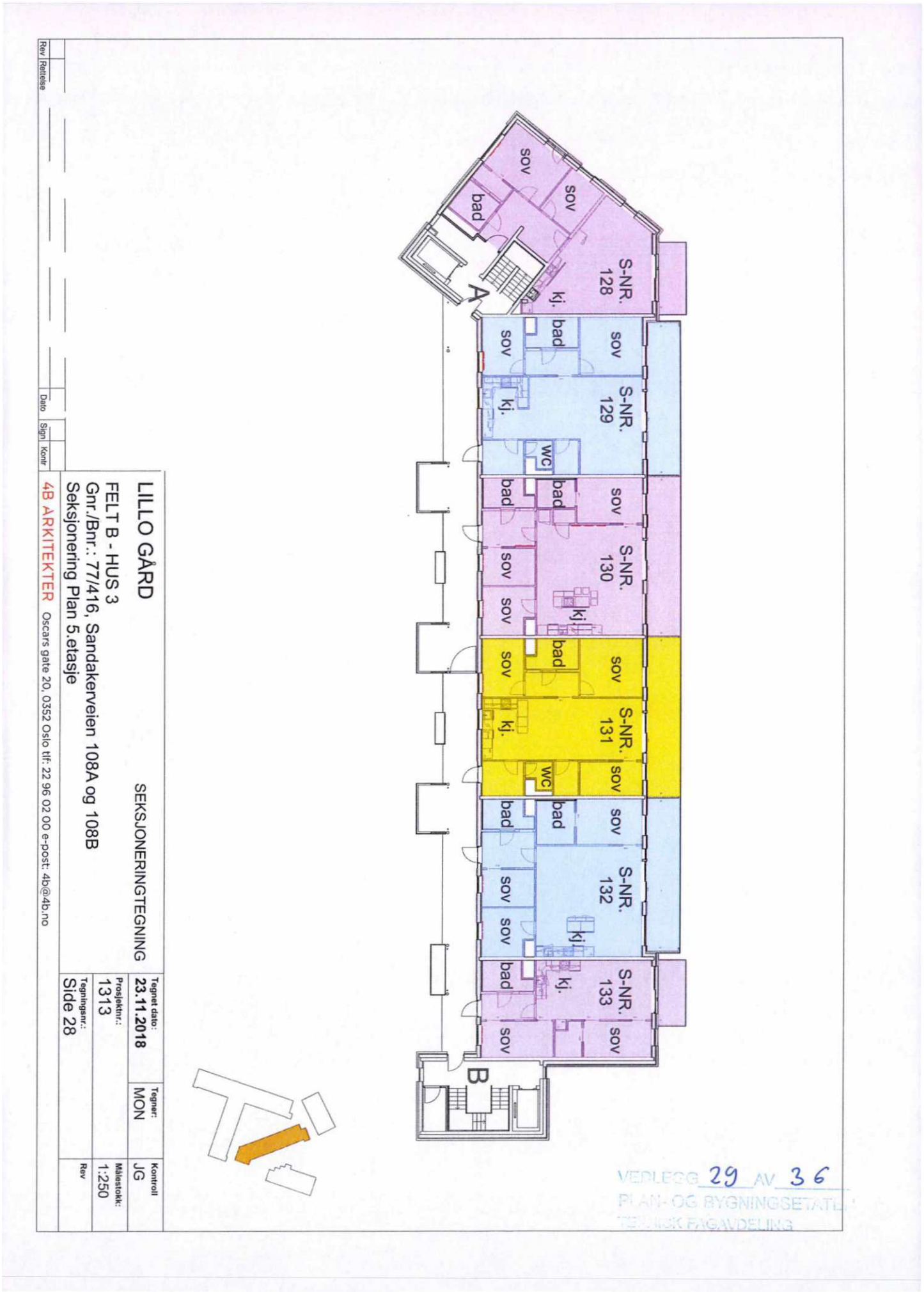
SEKSJONERINGTEGNING

FELT B - HUS 3
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 108A og 108B
Seksjonering Plan 4.etasje

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.11.2018	MON	JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 27		Rev

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

VEDLEGG 28 AV 36
BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELING



LILLO GÅRD

SEKSJONERINGTEGNING

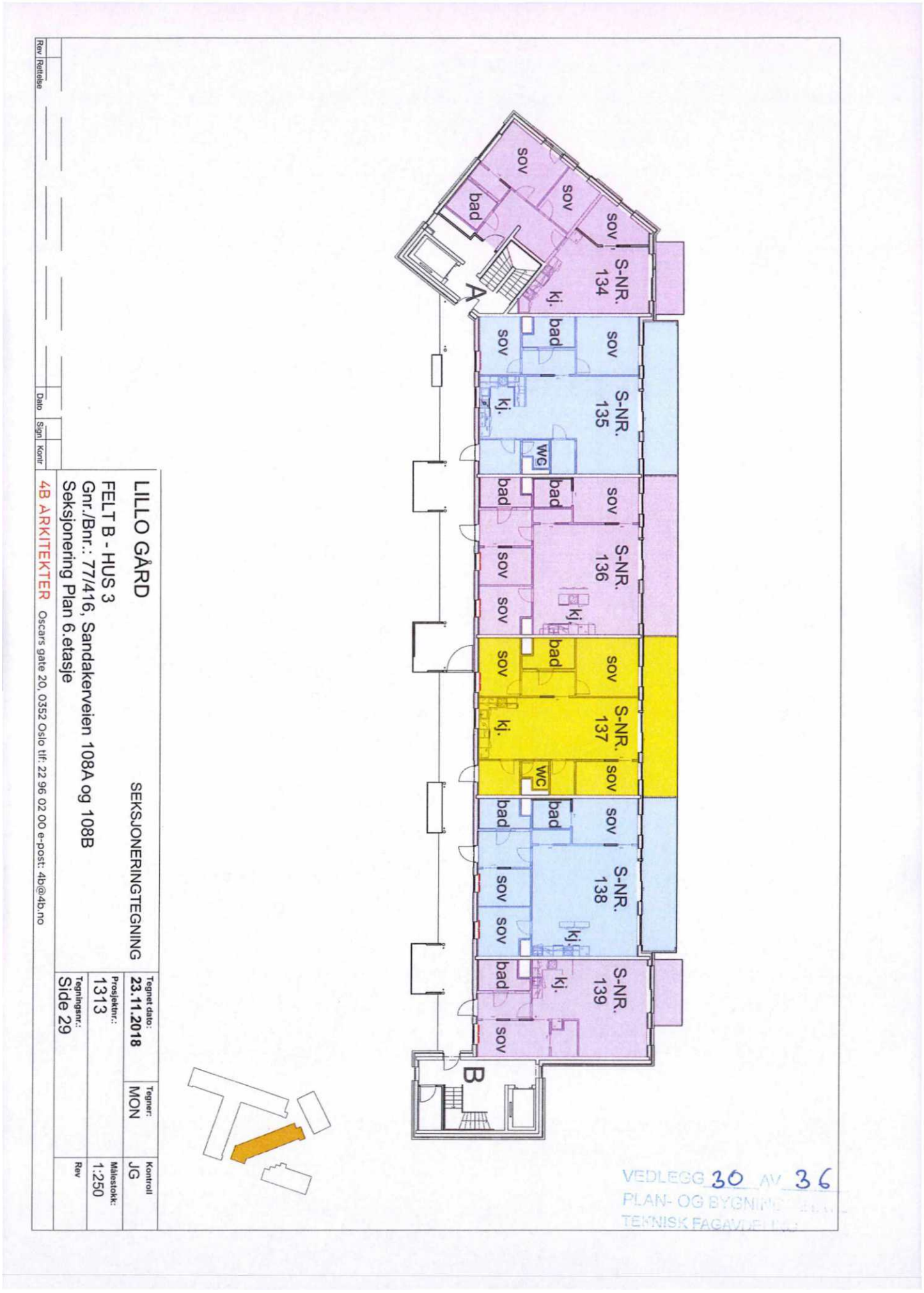
FELT B - HUS 3
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 108A og 108B
Seksjonering Plan 5.etasje

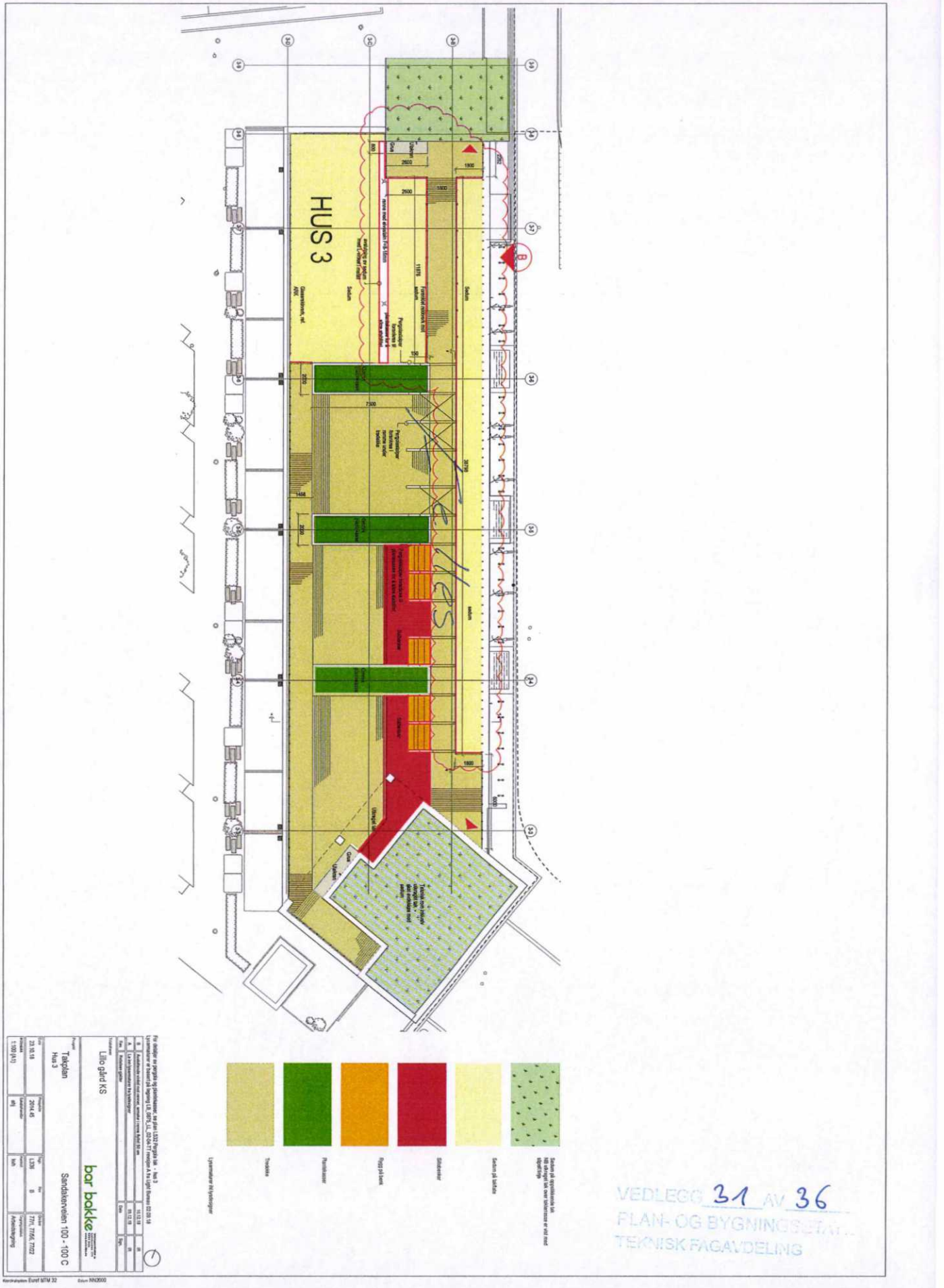
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.11.2018	MON	JG
Prosjektnr.:		Målestokk:
1313		1:250
Tegningsnr.:		Rev
Side 28		

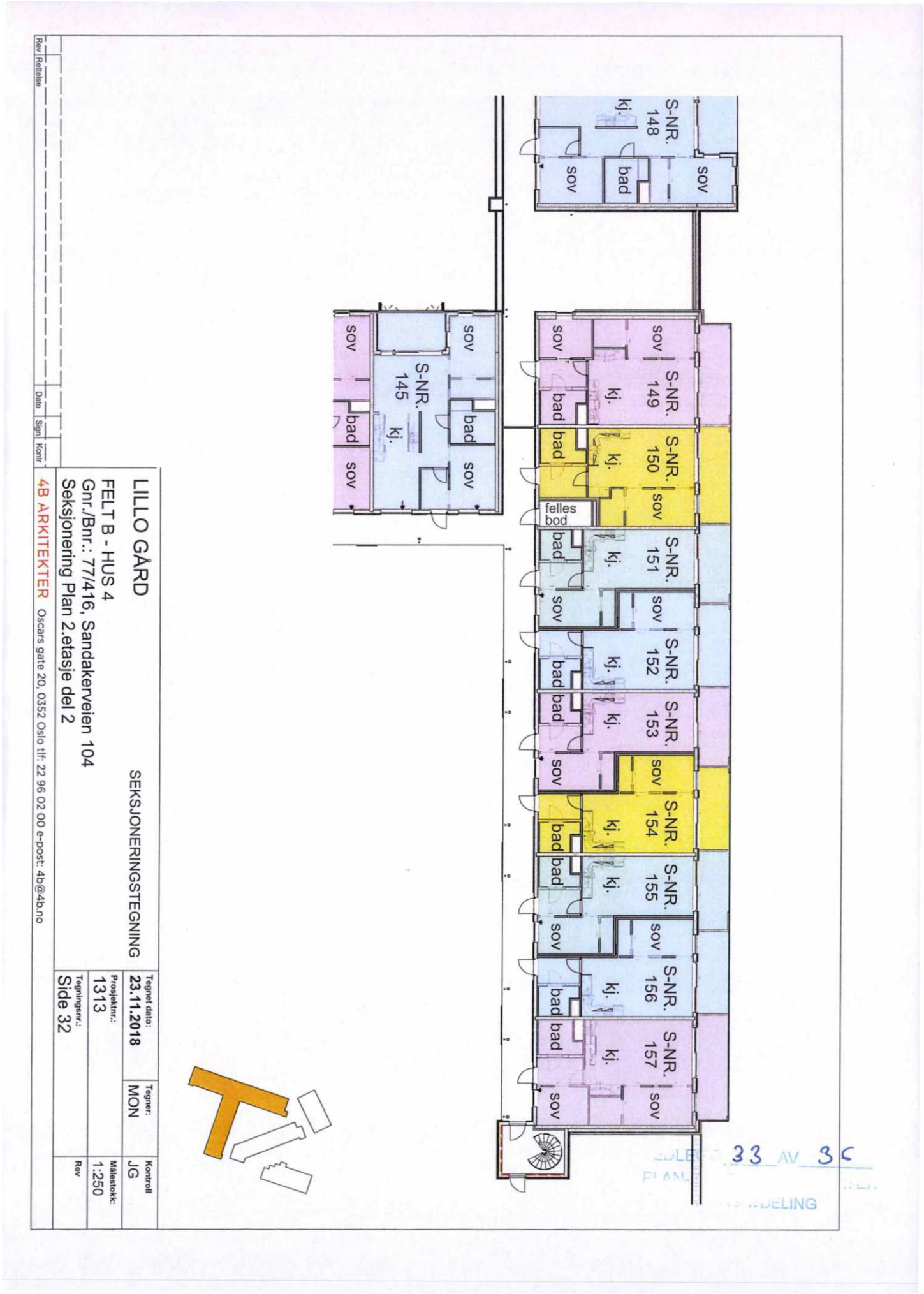
Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

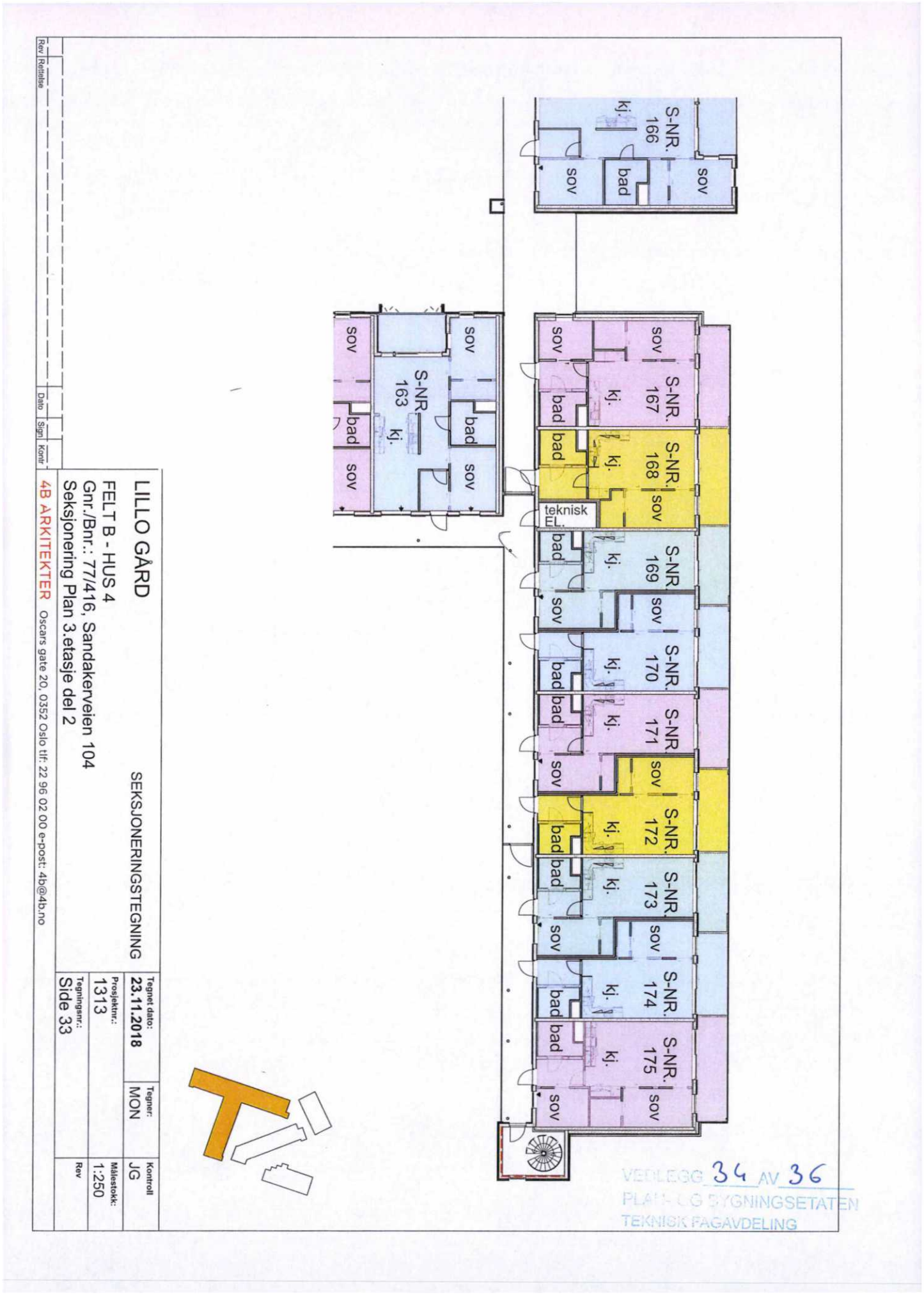
VEDLEGG 29 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

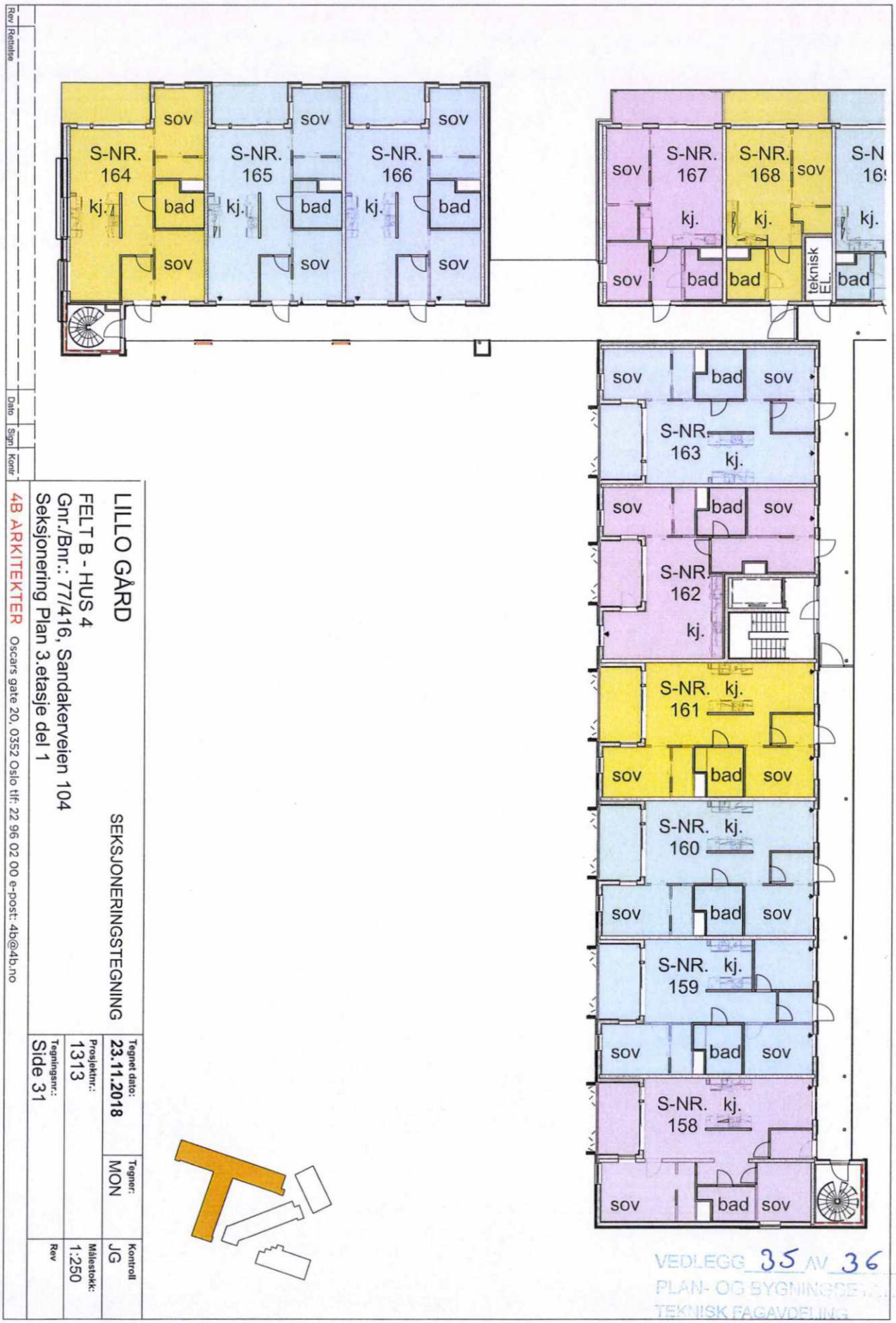

Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGTEGNING
FELT B - HUS 3
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 108A og 108B
Seksjonering Plan 6.etasje
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 29
Rev
A
B
S-NR. 134
S-NR. 135
S-NR. 136
S-NR. 137
S-NR. 138
S-NR. 139
sov
bad
kj.
wc
VEDLEGG 30 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN
TEKNISK FAGAVDELING


HUS 3
Takplan
Hus 3
Sandakerveien 100 - 100 C
Lillo gård KS
bar bokke
VEDLEGG 31 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETAT...
TEKNISK FAGAVDELING

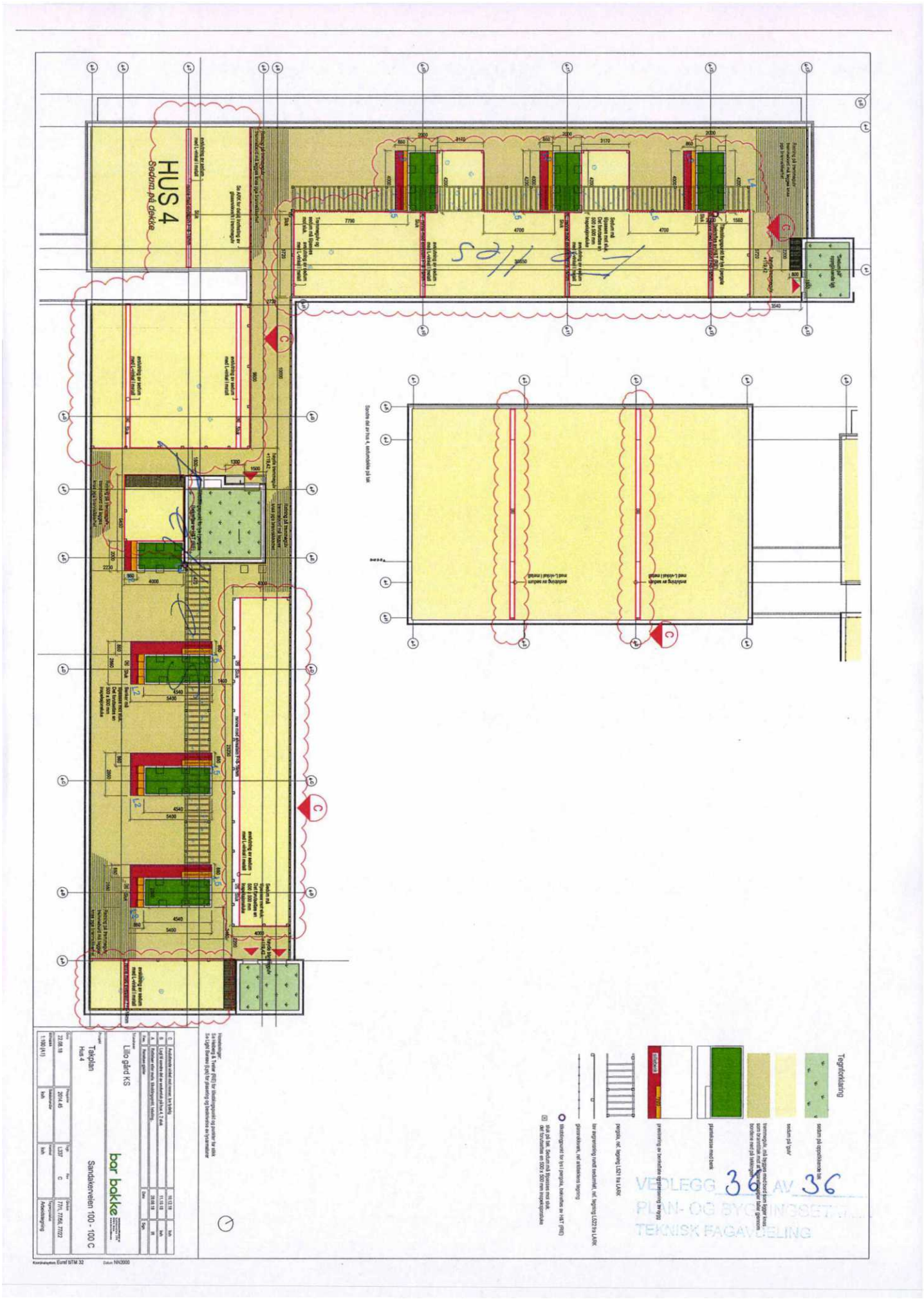

Rev
Rettelse
Dato
Sign
Kontr
S-NR. 146
S-NR. 147
S-NR. 148
S-NR. 149
S-NR. 150
S-NR 151
S-NR. 145
S-NR. 144
S-NR. 143
S-NR. 142
S-NR. 141
S-NR. 140
sov
bad
kj.
felles bod
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - HUS 4
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 104
Seksjonering Plan 2.etasje del 1
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 30
Målestokk: 1:250
Rev
VEDLEGG 32 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR. 148
sov
bad
kj.
S-NR. 149
S-NR. 150
S-NR. 151
S-NR. 152
S-NR. 153
S-NR. 154
S-NR. 155
S-NR. 156
S-NR. 157
S-NR. 145
felles bod
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - HUS 4
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 104
Seksjonering Plan 2.etasje del 2
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 32
Rev
Rev Rettelse Dato Sign Kontr
33 AV 36


S-NR. 166
kj.
bad
sov
S-NR. 167
S-NR. 168
S-NR. 169
S-NR. 170
S-NR. 171
S-NR. 172
S-NR. 173
S-NR. 174
S-NR. 175
S-NR. 163
teknisk
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - HUS 4
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 104
Seksjonering Plan 3.etasje del 2
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.11.2018
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: Side 33
Rev
Rev Rettelse Dato Sign Kontr
VEDLEGG 34 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 35 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING


HUS 4
Sedum på dekke
Takplan
Hus 4
Lillo gård KS
bar bakke
Sandakerveien 100 - 100 C
Tegnforklaring
VEDLEGG 36 AV 36
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614751372
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
260469	NJERVE INGRID REBECCA	H0502	Sandakerveien 108A, 0484 OSLO
050486	HAUGE ANDERS	H0603	Sandakerveien 110, 0484 OSLO
251255	RUBIO AMERICA LUISA ROMO	H0803	SANDAKERVEIEN 110, 0484 OSLO
170945	SAPIRAA ODD EGIL	H0602	SANDAKERVEIEN 108 A, 0484 OSLO
110288	REICHBORN GARD NIKOLAI		Nordhagaveien 2C, 0491 OSLO
261184	RONG LUKAS KWOK HO	H0202	SANDAKERVEIEN 103, 0483 OSLO
912366944	LILLO GÅRD KS		c/o Eiendomsplan Management AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO
071288	GUNVALDSEN CHRISTIAN L	H0901	Sandakerveien 103, 0483 OSLO
240157	ØSTHASSEL LARS	H0702	SANDAKERVEIEN 110, 0484 OSLO
150148	BACKSTRØM ROY JUL	H0301	Johan Thorsens gate 19, 4010 STAVANGER
041088	BACHMANN HELENE STRAND	H0603	Sandakerveien 110, 0484 OSLO
180369	EMERY OLIVIER YVES GUY	H0502	Sandakerveien 108A, 0484 OSLO
270468	FLINSTAD CHRISTIN		ÅSTADBAKKEN 26B, 1341 SLEPENDEN
250991	OLSEN IDA THERESE	H0901	Sandakerveien 103, 0483 OSLO
160496	EIKÅS ANDREA	H0201	Sandakerveien 105, 0483 OSLO
240584	LIU YE	H0202	SANDAKERVEIEN 103, 0483 OSLO
170268	FLINSTAD PÅL-GEORG		ÅSTADBAKKEN 26B, 1341 SLEPENDEN
060494	SKEIDE PÅL HOFSET	H0201	Sandakerveien 105, 0483 OSLO
210672	HALL NADIA CHRISTINA		JERPEFARET 4A, 0788 OSLO
270289	RETTING MARTINE	H0601	SANDAKERVEIEN 105, 0483 OSLO
270650	HARBY BABY	H0301	Johan Thorsens gate 19, 4010 STAVANGER
080489	VAN TU NHI		Nordhagaveien 2C, 0491 OSLO
090687	MADSEN LARS ANDREAS	H0301	SANDAKERVEIEN 108 A, 0484 OSLO
140251	SAPIRAA METTE	H0602	SANDAKERVEIEN 108 A, 0484 OSLO



Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1647751/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58

Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	416

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1647751/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58
Side 2 av 12

Oslo **Plan- og bygningsetaten** 26.06.2024, EMSO

RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 45878946 Emilie Silheim
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Martin Vågåsar	934261585		
Adresse	Postnummer	Poststed	
Hammersborg torg 1	0179	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	77	416	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se Vedlegg 7 - Eierliste	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	Se siste side		
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
08.11.2023	MARTIN VÅGÅSAR

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se "vedlegg til søknadens punkt 5"

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
08.11.2023	MARTIN VÅGASAR

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

* Rettet etter avtale med saksbehandler 16.04.2024, EM50

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se Vedlegg 5 - Samtykke		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Hjemmelshaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
08.11.2023	MARTIN VÅGÅSAR

*

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	se "vedlegg punkt 12"	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	77	416		1, 7, 20, 24, 35, 50, 94, 112, 129, 175, ~~177~~, 179, 18

Dato	Underskrift	Stempel
17/4-2024	Inga Dyås	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
08.11.2023	MARTIN VÅGÅSAR

* Rettet etter avtale med Sylvia 16.04.2024, EMSO

*

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	83	B
7	B	68	B
20	B	35	B
24	B	46	B
35	B	67	B
50	B	78	B
94	B	96	B
112	B	68	B
129	B	90	B
175	B	58	B
178	N	1	
179	N	1	
186	N	1	
		Nevner = 13058	

Dato	Innsenderens underskrift
08.11.2023	[signature] MARTIN VÅGÅSAR

* Rettet etter avtale med søker 08.03.2024, EMSO

Vedlegg til søknadens punkt 5

Redegjørelse av søknaden

Ref. Reseksjoneringssøknad punkt 5. *Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på*

Felt B - Hus 1 – U1

- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 50 reseksjoneres til fellesareal.
- Seksjon N-178 reseksjoneres til tilleggsareal bygg og tilknyttes seksjon 20.
- Seksjon N-179 reseksjoneres til tilleggsareal bygg og tilknyttes seksjon 35.
- Andel av tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 24 reseksjoneres til fellesareal.
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 20 reseksjoneres og deles opp i to tilleggsareal bygg, som tilknyttes seksjon 24 og seksjon 50.

Felt B – Næringsareal – U1

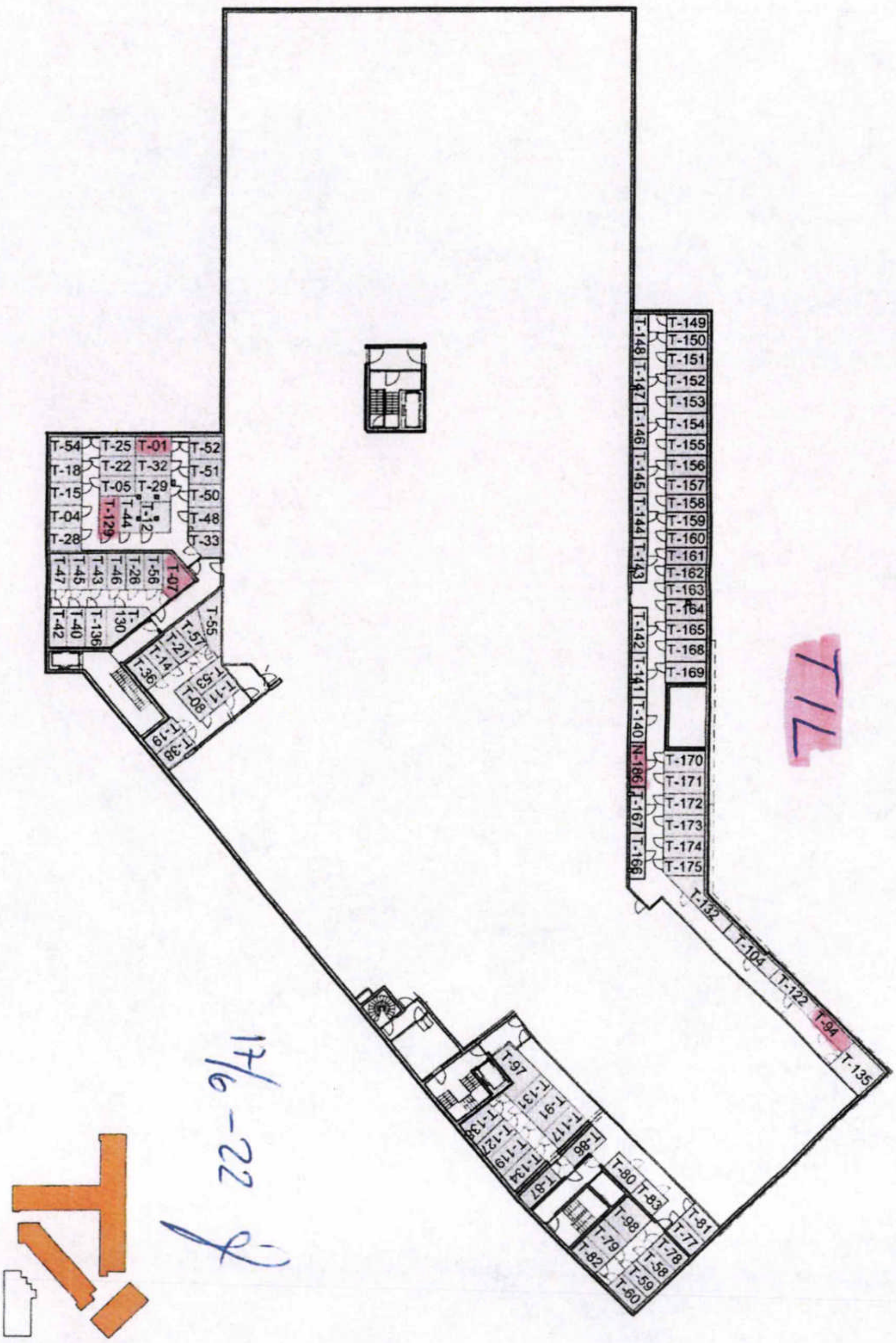
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 94 reseksjoneres til fellesareal (Vaktmester)
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 129 reseksjoneres til næringsareal N-179
- Seksjon N-186 reseksjoneres til tilleggsareal bygg og tilknyttes seksjon 112
- Seksjon N-187 reseksjoneres til Næringsareal N-178.

Felt B – Næringsareal – U2

- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 112 tilknyttes seksjon 94
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 175 reseksjoneres til næringsareal N-186
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 1 tilknyttes seksjon 7
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 7 tilknyttes seksjon 129
- Tilleggsareal bygg tilhørende seksjon 35 tilknyttes seksjon 1

Reseksjoneringen medfører at seksjonnr. N-187 slettes. Antallet andeler endres dermed fra 13059 til 13058. Utover N-187 medfører reseksjoneringen ingen endring i nevneren til de øvrige seksjonene.

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

LILLO GÅRD

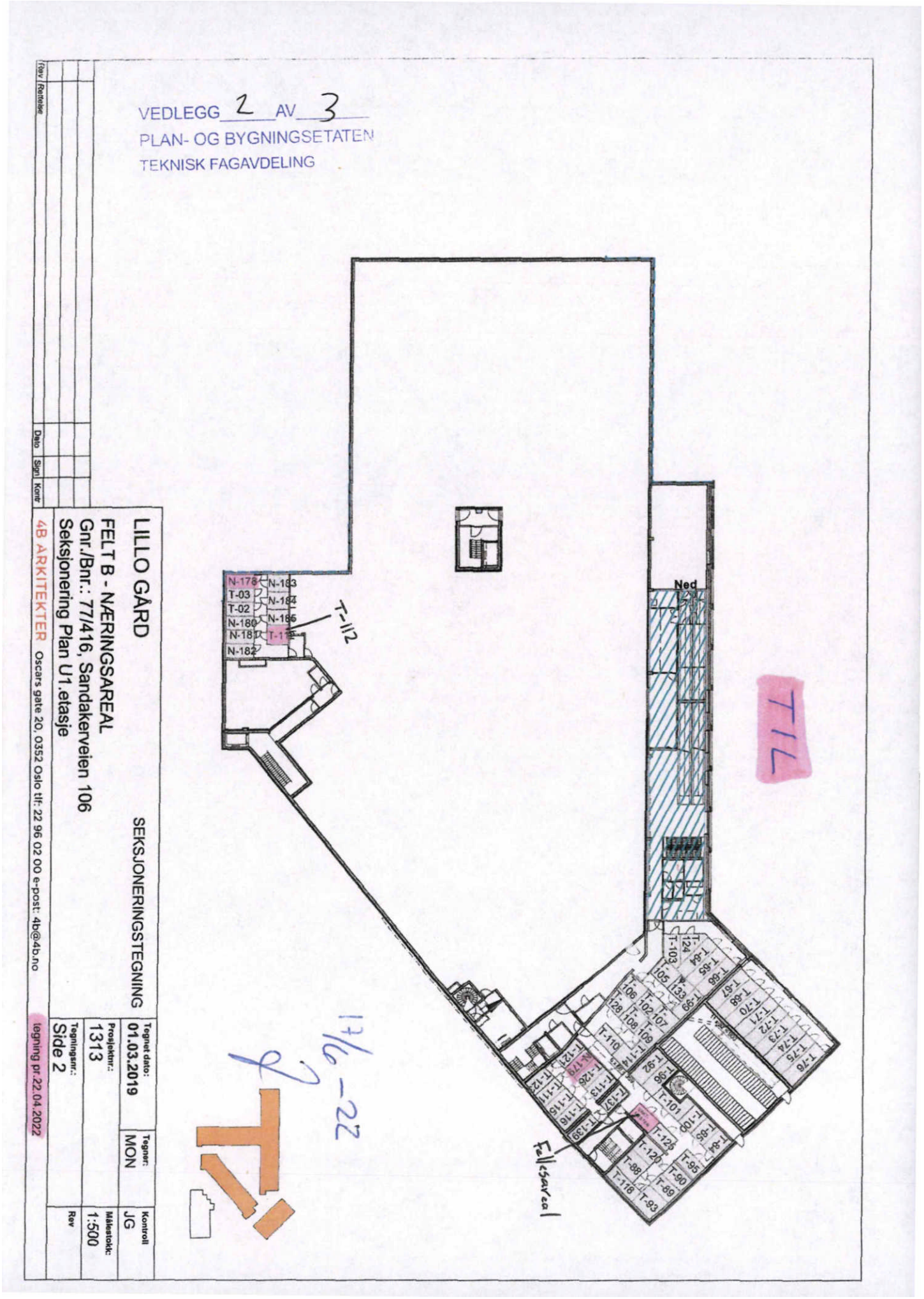
SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - NÆRINGSAREAL
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 106
Seksjonering Plan U2.etasje

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
01.03.2019	MON	JG
Prosjektnr.:		Målestokk:
1313		1:500
Tegningsnr.:		Rev
Side 1		

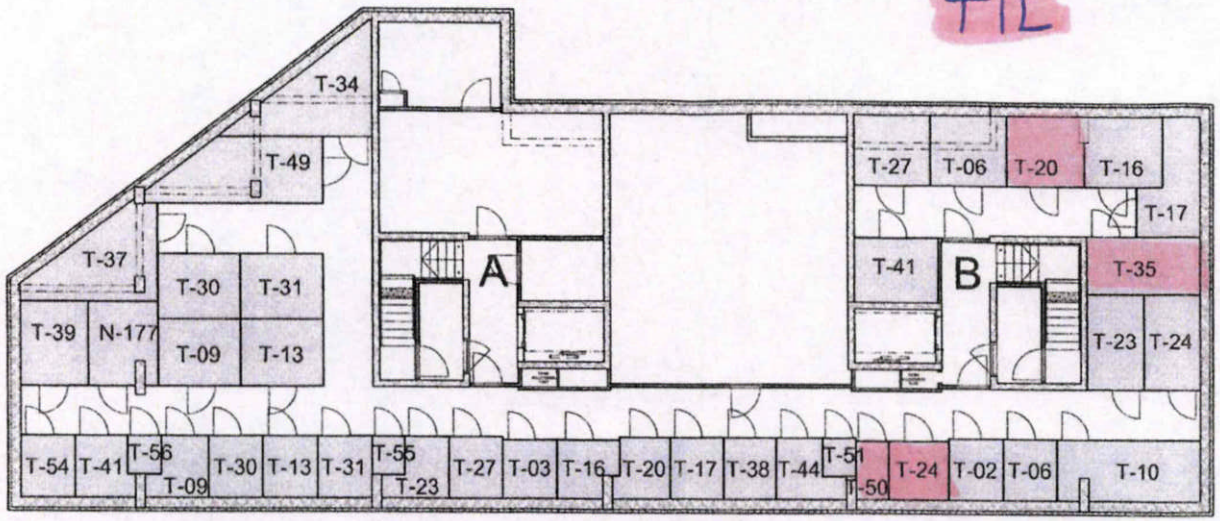
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

tegning pr.22.04.2022


VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Rev
Revisjon
Dato
Sign
Kontr
LILLO GÅRD
SEKSJONERINGSTEGNING
FELT B - NÆRINGSAREAL
Gnr./Bnr.: 77/416, Sandakerveien 106
Seksjonering Plan U1.etasje
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
tegning pr 22.04.2022
Tegnet dato: 01.03.2019
Tegner: MON
Kontroll JG
Prosjektnr.: 1313
Tegningsnr.: Side 2
Målestokk: 1:500
Rev
N-175
N-183
T-03
N-184
T-02
N-185
N-180
T-112
N-181
T-111
N-182
Ned
T-103
T-102
T-107
T-110
T-101
T-120
T-118
T-93
T-90
T-89
T-95
T-88
Fellesareal
T-112
T/L
17/6-22

Side 11 av 12
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1647751/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 13:58
Kartverket

TIL



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

17/6-22

LILLO GÅRD — SEKSJONERINGSTEGNING

FELT B - HUS 1
Gnr./Bnr.: 77/416 , Sandakerveien 103 og 105, Nycoveien 2
Seksjonering Plan U1.etasje

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

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

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
01.03.2019	MON	JG

Prosjektnr.:	Målestokk:
1313	1:200

Tegningsnr.:	Rev
Side 5	

tegning pr.22.04.2022

Vedlegg 7 – Eierliste

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr	Navn	Dagens eierandel
01	240584 28279	Ye Liu	1/2
	261184 31390	Lukas Kwok Ho Rong	1/2
07	160496 35080	Andrea Eikås	1/2
	060494 38549	Pål Hofset Skeide	1/2
20	21067224008	Nadia Christina Hall	1/1
24	150148 36109	Roy Jul Backstrøm	1/2
	270650 38442	Baby Harby	1/2
35	270289 48064	Martine Retting	1/1
50	071288 35363	Christian L. Gunvaldsen	1/2
	250991 32011	Ida Therese Olsen	1/2
94	251255 27267	America Luisa Romo Rubio	7/20
	240157 33949	Lars Østhassel	13/20
112	090687 29553	Lars Andreas Madsen	1/1
129	180369 23578	Olivier Yves Guy Emery	1/4
	260469 27825	Ingrid Revecca Njerve	3/4
175	270468 29692	Christin Flinstad	1/2
	170268 35763	Pål-Georg Flinstad	1/2
178	110288 28375	Gard Nikolai Reichborn	1/2
	080489 34642	Tu Nhi Van	1/2
179	041088 31435	Helene Strand Bachmann	1/2
	050486 30903	Anders Hauge	1/2
186	140251 30058	Mette Sapiraa	1/2
	170945 32132	Odd Egil Sapiraa	1/2
187	912 366 944	Lillo Gård KS	1/1

STRENGT BESKYTTET

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



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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.09.2023
	202210331 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 103, 104, 105, 108 OG 110	Eiendom:	77/416/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sandakerveien 103, 104, 105, 108 og 110

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av montering av solavskjerming mottatt 14.09.2023.

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 opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210331			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader hus 2 solavskjerming			6/7
Fasader hus 1 solavskjerming	B1-P-SOL	25.01.2022	23/4
Fasader hus 3 solavskjerming	B3-F-SOL	13.09.2023	23/5
Fasader hus 4 solavskjerming	B4-F-SOL		23/6

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/

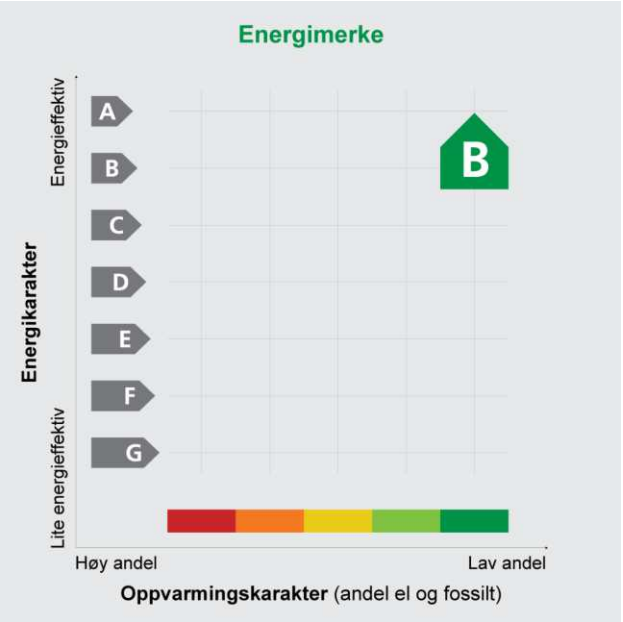
Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 105
Postnr	0483
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	77
Bnr.	416
Seksjonsnr.	33
Festenr.	
Bygn. nr.	300613395
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2019-1013400
Dato	29.05.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	68,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandakerveien 105
Postnr/Sted: 0483 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0602
Dato: 29.05.2019 15:51:14
Energimerkenummer: A2019-1013400
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 77
Bnr: 416
Seksjonsnr: 33
Festenr:
Bygnnr: 300613395

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6277689897
ByggIdentId	585513475
BruksenhetsIdentId	587393491
AdresseIdentId	587387736
VegAdresseIdentId	285181004
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	77
Bnr.	416
Snr.	33
Fnr.	
Gateadresse	Sandakerveien 105
Postnummer	0483
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300613395
Bolignr.	H0602
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	29.05.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	171 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	166,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,77 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,62 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,62 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.5.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	20,3
Ventilasjonsvarme	8,1
Varmtvann	29,8
Vifter	6,9
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	94,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6750 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4280 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6750 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2470 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4280 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6750 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Sandakerveien 105

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 567 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km	
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 0.9 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	2 min 0.1 km	
Storo Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km	
Storo Linje 4, 5	7 min 0.5 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.6 km	

BARNEHAGER

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km	
Lillo Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km	
Nydalen Allé barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	2 min
Rema 1000 Storo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	3 min
Apotek 1 Lillo	2 min
Storo Vinmonopol	3 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Nordre Åsen kunstgressbane	14 min
SATS Nydalen	3 min
SATS Storo	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

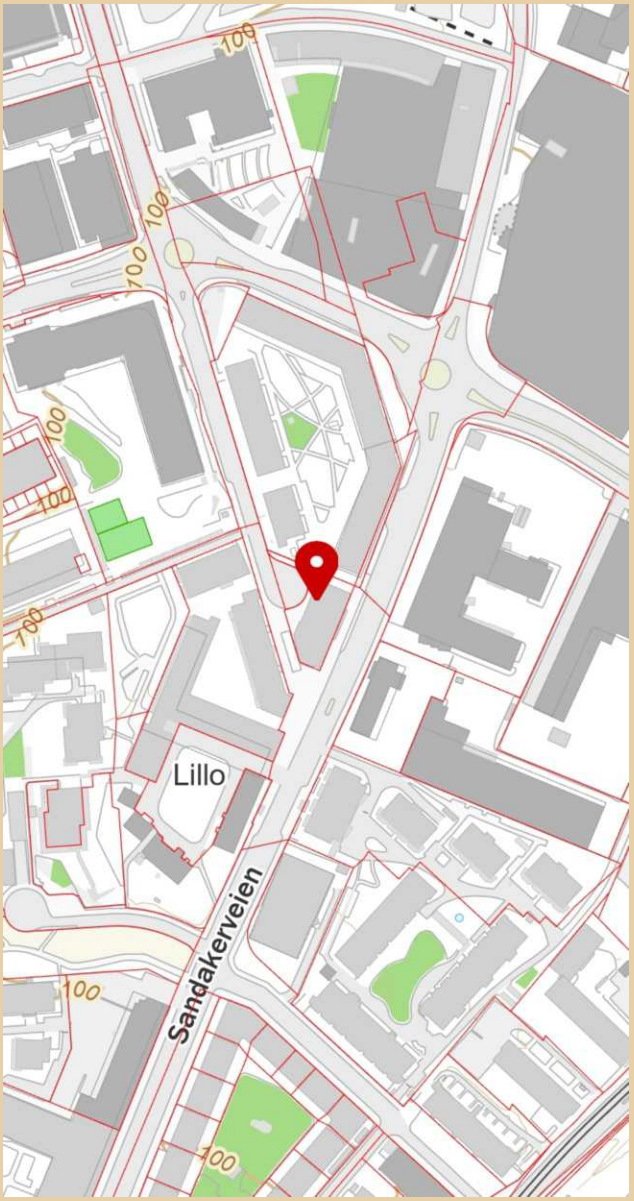
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandakerveien 105, 0483 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 416, Snr. 33, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
