PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SANDAKERVEIEN 88

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Meglerbrev

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takst & Interiorpartner AS

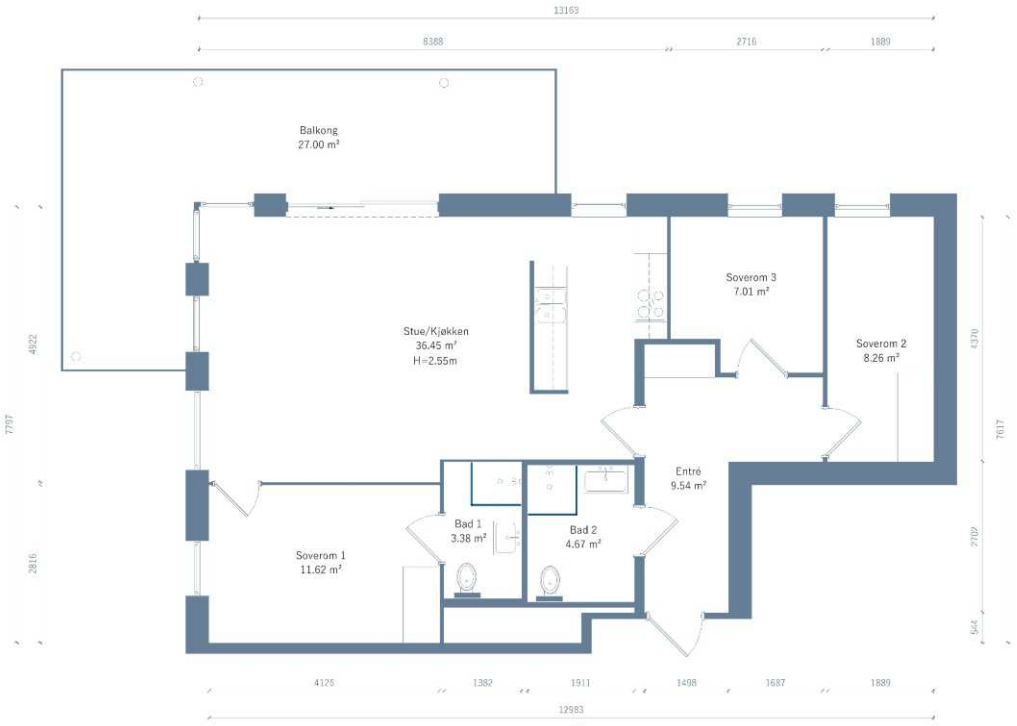
Leilighet i blokk

Sandakerveien 88, 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 420, snr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26160 **Eiendomsverdi ref nr:** BV6097

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Adele Gulbrandsen

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 163 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

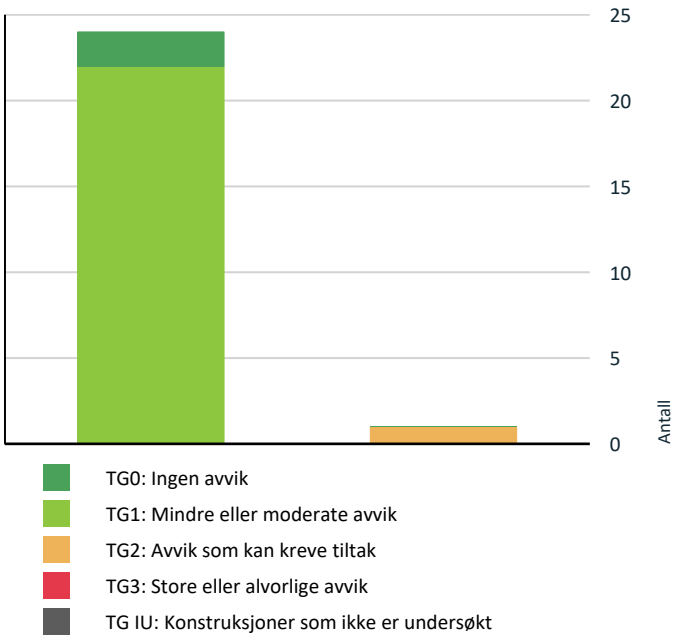
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• 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.

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår og panel.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2019. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 27 m².
Terrassebord på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,55 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merke etter blomsterpotte/ fukt på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og på to soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD (ENTRE)

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

5 ETASJE > BAD (ENTRE)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

5 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 1 Overflater Gulv

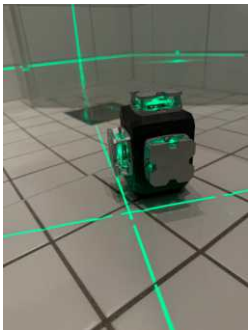
Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.



5 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





5 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og stue. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.

Tilstandsrapport





5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

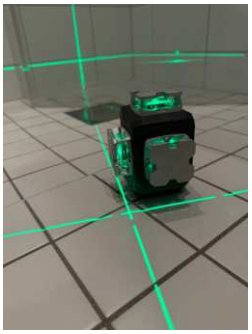
Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk på bad.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport





5 ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og stue. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.





KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning fra SIGDAL, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport





5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

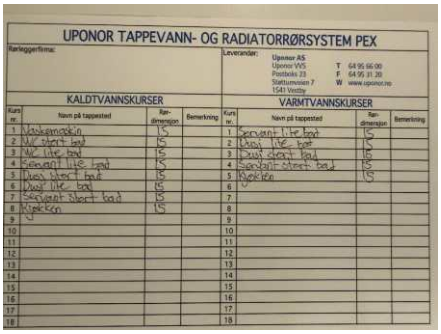
Kjøkken:
Skjulte vannrør på kjøkken med Flex rør til blandebatteri.

Bad:
Skjulte vannrør på begge bad.

Fordelerskap i entré.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt i skap.
Stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

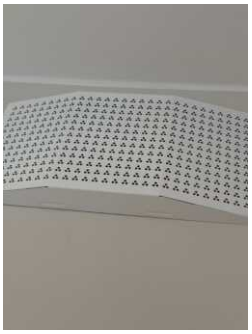
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

Tilstandsrapport

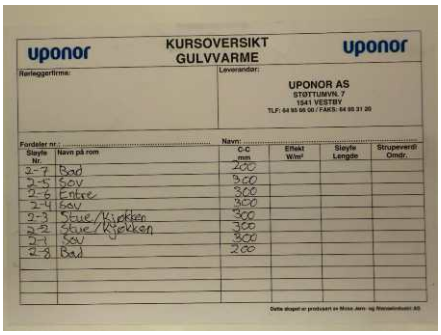


TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap plassert i entré.





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 plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

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

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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 står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling/ sprinkleranlegg i blokken.
Ett pulverapparat fra 2020 fremvist på befaring.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.







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

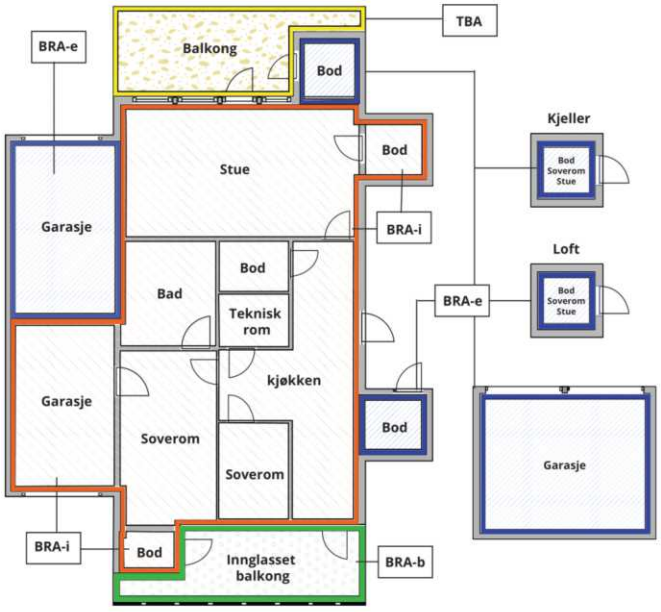
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	86			86	27
Kjeller		9		9	
SUM	**86**	**9**			**27**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, bad (entre), bad (soverom), 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 3,05 m² og 5,8 m², merket med SVN. 88. H0502.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Sjakten mellom fellesgangen og badene er med i arealet. Dette arealet er på ca 2 m².

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Vidar Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	420		163	12600 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sandakerveien 88

Hjemmelshaver
Svendsen Astri

Eierandel
86 / 20400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved Nydalen og Storo. Spennende beliggenhet med kombinasjonen av moderne bygg, nærhet til Storo og idylliske omgivelser ved Akerselva.
Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 5. etg. bestående av entré, to bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Selger		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	17.04.2026	
3	17.04.2026	

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

Salget er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Leiligheten ble besiktiget av takstmann og selger. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302260056

Selger 1 navn
Vidar Svendsen

Gateadresse
Sandakerveien 88

Poststed	Postnr
OSLO	0484

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Astri Svendsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Astri Svendsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260056

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 302260056

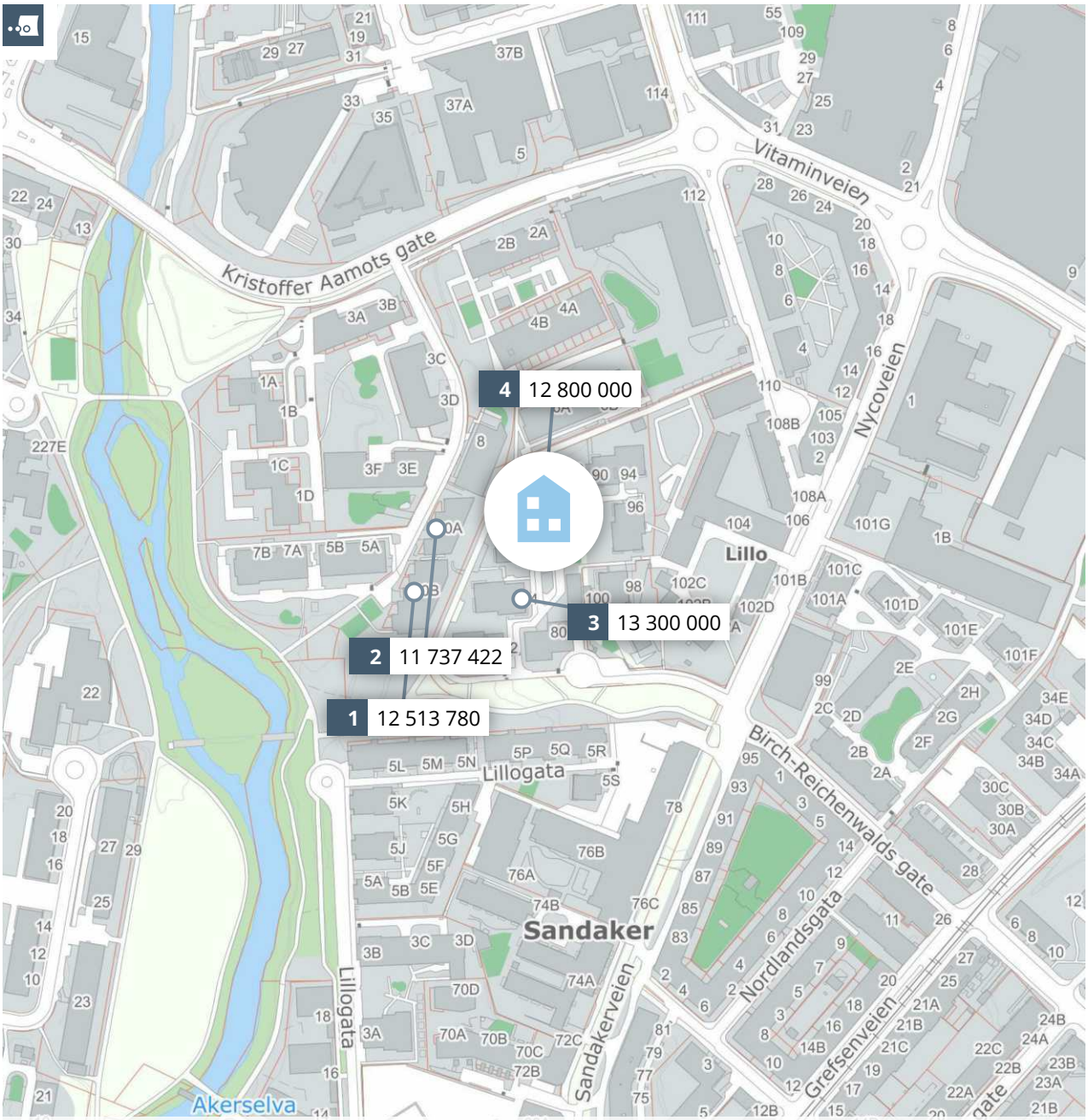
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Svendsen	d81c2225b4e88ee739360 9bf23a3d3770851ef54	15.04.2026 11:19:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302260056

- 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



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 88

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.04.2026

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: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 88, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 77 BNR 420 FNR 0 SNR 163 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sandaker rode 4

Verdivurdert til

12 700 000

0	12 700 000	147 674
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	9 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	3 599
Formue	22 994
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fernanda Nissens gate 10 B 87 m² 2014 4. etg 3 sov	20.02.2026	11 500 000	**12 500 000**	13 780	12 513 780	**143 837**
2	Fernanda Nissens gate 10 A 114 m² 2014 2. etg 3 sov	09.02.2026	11 700 000	**11 720 000**	17 422	11 737 422	**102 960**
3	Sandakerveien 84 89 m² 2019 5. etg 3 sov	12.09.2025	13 500 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**149 438**
4	Sandakerveien 88 97 m² 2020 3. etg 3 sov	03.09.2025	12 500 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**131 959**

En moderne og stilren hjørneleilighet fra 2020. Boligen har en svært attraktiv planløsning med tre gode soverom og to stilrene bad, kombinert med tidsriktige fargevalg og flott parkett. Den imponerende balkongen på hele 27 kvm strekker seg rundt hjørnet og gir gode solforhold og flott utsikt.

Leiligheten byr på høy komfort med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, heis og garasjeplass med elbillader. Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og flotte turmuligheter.

- Balkong 27 kvm
- Vakker utsikt og gode solforhold
- 2 stilrene bad
- Romslig stue-/kjøkkenløsning
- Heis
- Bygg fra 2020
- 2 store boder
- God intern beliggenhet
- Garasjeplass med elbillader
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon

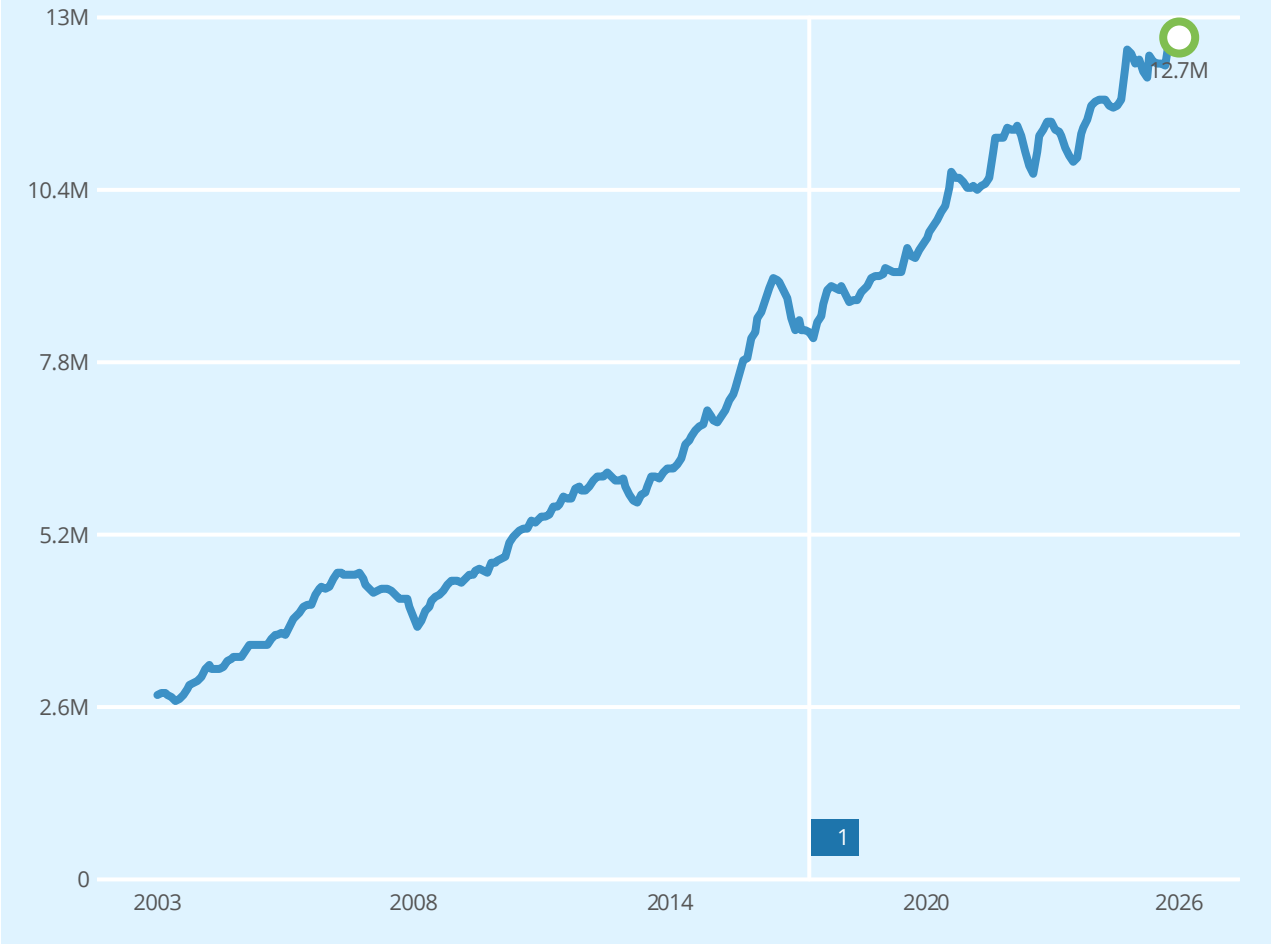
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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
31.08.2020		31.08.2020	-	9 125 000	-	9 125 000

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 4 grunnkrets siste 3 mnd

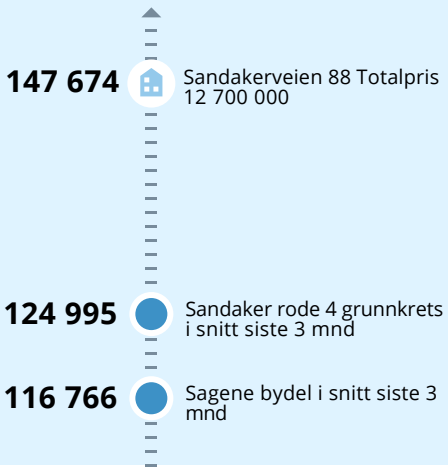
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
20
dager

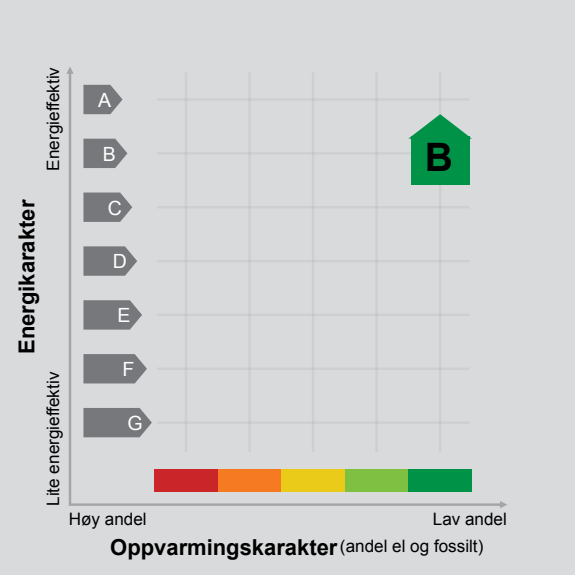
for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630469
Merkenummer	Energiattest-2025-210803
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 88	300630469	H0102	111	0	
Sandakerveien 88	300630469	H0202	123	0	
Sandakerveien 88	300630469	H0302	137	0	
Sandakerveien 88	300630469	H0402	150	0	
Sandakerveien 88	300630469	H0502	163	0	
Sandakerveien 88	300630469	H0602	176	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	215 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 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	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.2.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	29,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	101,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 099 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 800 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 099 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	3 497 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 603 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 099 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Adele Guldbrandsen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: Adele.gulbrandsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260056 . Vår ref.: 7994-1-163 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillo Gård Lunden Es
Organisasjonsnr:	923217827
Seksjonseier:	Svendsen (bo), Astri
Medeier:	
Leilighetsnummer:	163
Adresse:	Sandakerveien 88, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	163
Gnr.	77
Bnr.	420

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7107782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Garasje: hvis selger har garasje er denne tinglyst i garasjeseksjon 243, ideell andel 1/179. Følger boligen ved salg, kan kun selges internt i sameie. Tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste per plass. Se vedtektene pkt 4. Parkeringsplasser. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 599,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV.	355,00	
Felleskost brøk	3 096,00	
Internett	148,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 002,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	22 994,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no eller telefon: 22 85 08 28.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henning Eggum Pøyhønen, e-post: lunden.es@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 88 - 100

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker felt A1, hus E, F og G, mottatt 26.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201619029			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt B	A40-A-BT2-02	05.12.2016	4/45
Fasade sør Hus GF	A45-A-BT2-05	05.12.2016	4/50
Felles avkjørsel	CFL-3	22.12.2016	4/53
Renovasjonsplan	L219	29.05.2018	33/4
Ledningskart fra Vann- og avløpsetaten		13.09.2018	40/7
Plan 1 etasje	A20-A-BT2-01	28.11.2018	43/8
Plan 3 etasje	A20-A-BT2-03	28.11.2018	43/10
Plan 4-5 etasje	A20-A-BT2-04	28.11.2018	43/11
Plan 6 etasje	A20-A-BT2-05	28.11.2018	43/12
Plan 8-9 etasje	A20-A-BT2-07	28.11.2018	43/14
Landskapsplan Felt A hus E, F, G- REV	L112	08.01.2019	49/4
Snitt Hus A	A40-A-BT2-01	21.01.2019	54/2
Fasade øst hus EFG	A45-A-BT2-04	08.11.2018	62/9

Snitt G-01 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-01	12.10.2019	70/9
Snitt G-02 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-02	12.10.2019	70/10
Snitt G-03 HUS G BHG	A2.BHG-A-S-X-20-03	12.10.2019	70/15
Situasjonsplan	A00-A-BT2-01	09.01.2020	78/6
Plan 1 - Hus G	A2.BHG-A-P-01-20-01	13.03.2020	81/8
Plan 2 - Hus G	A2.BHG-A-P-02-20-01	13.03.2020	81/9
Fasade sør - Hus E	A45-A-BT2-03	08.02.2021	125/8
Fasade vest - Hus E	A45-A-BT2-04	08.02.2021	125/9
Fasader - Hus F	A45-A-BT2-F-00	08.02.2021	125/10
Fasader - Hus G	A45-A-BT2-G-00	08.02.2021	125/11
Plan U1	A20-A-BT2-09	15.06.2022	129/3
Plan 1	A20-A-BT2-01	15.06.2022	129/4
BT2 Plan 7	A20-A-BT2-06	04.07.2022	130/2
Plan underetasje	A20-A-BT2-09	17.01.2023	134/7
Takplan	A20-A-BT2-08	17.01.2023	134/8
Fasade nord	A45-A-BT2-02	21.12.2022	134/9

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.09.2023. Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 17.08.2020.

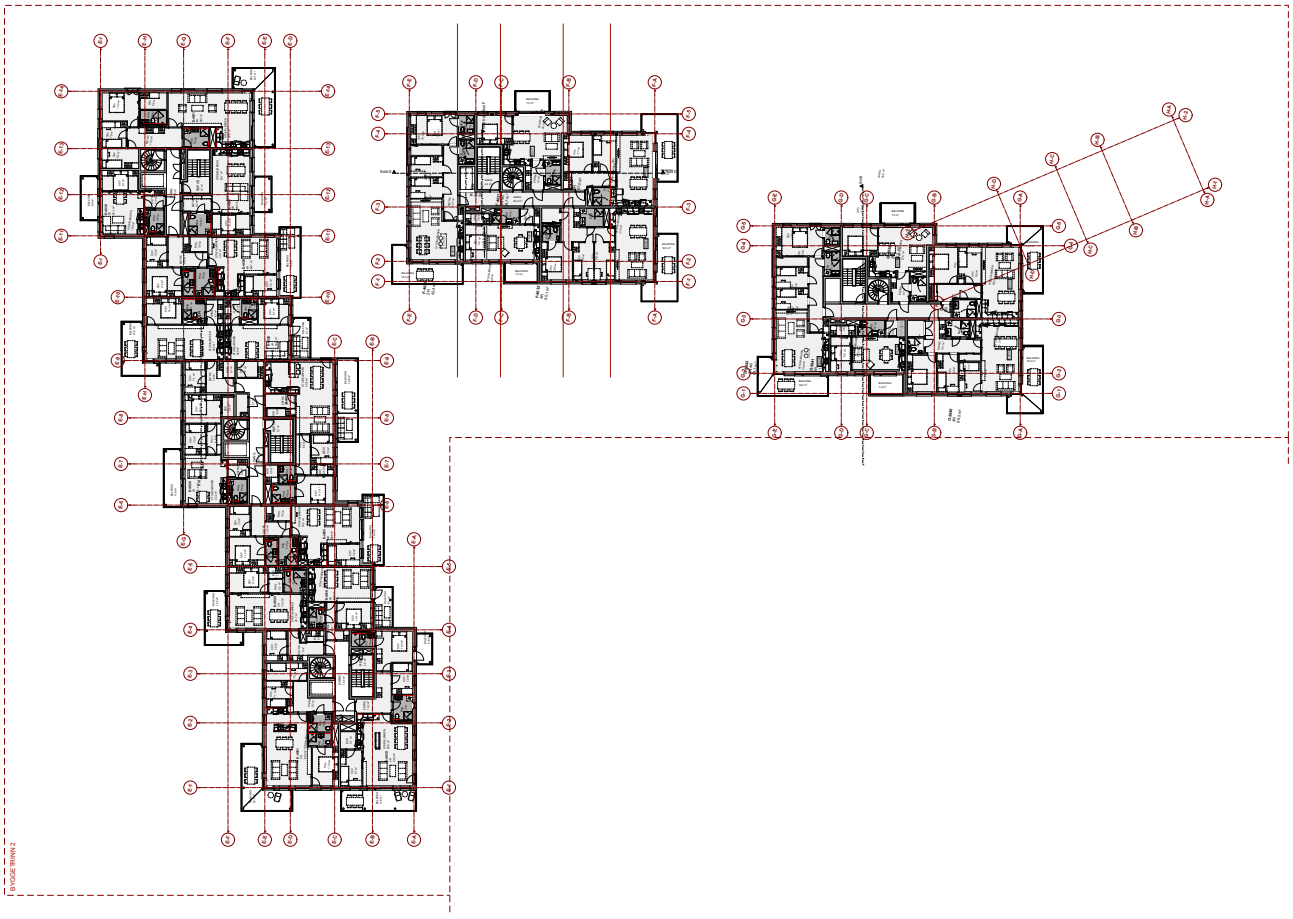
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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



BYGGE TRINN 2



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Adele Guldbrandsen
SANDAKERVEIEN 88

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530071
9111652

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 420

Vi viser til bestilling av 20260408 for SANDAKERVEIEN 88.

GNR. 77 BNR. 420

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.2019.

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

14427.8 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

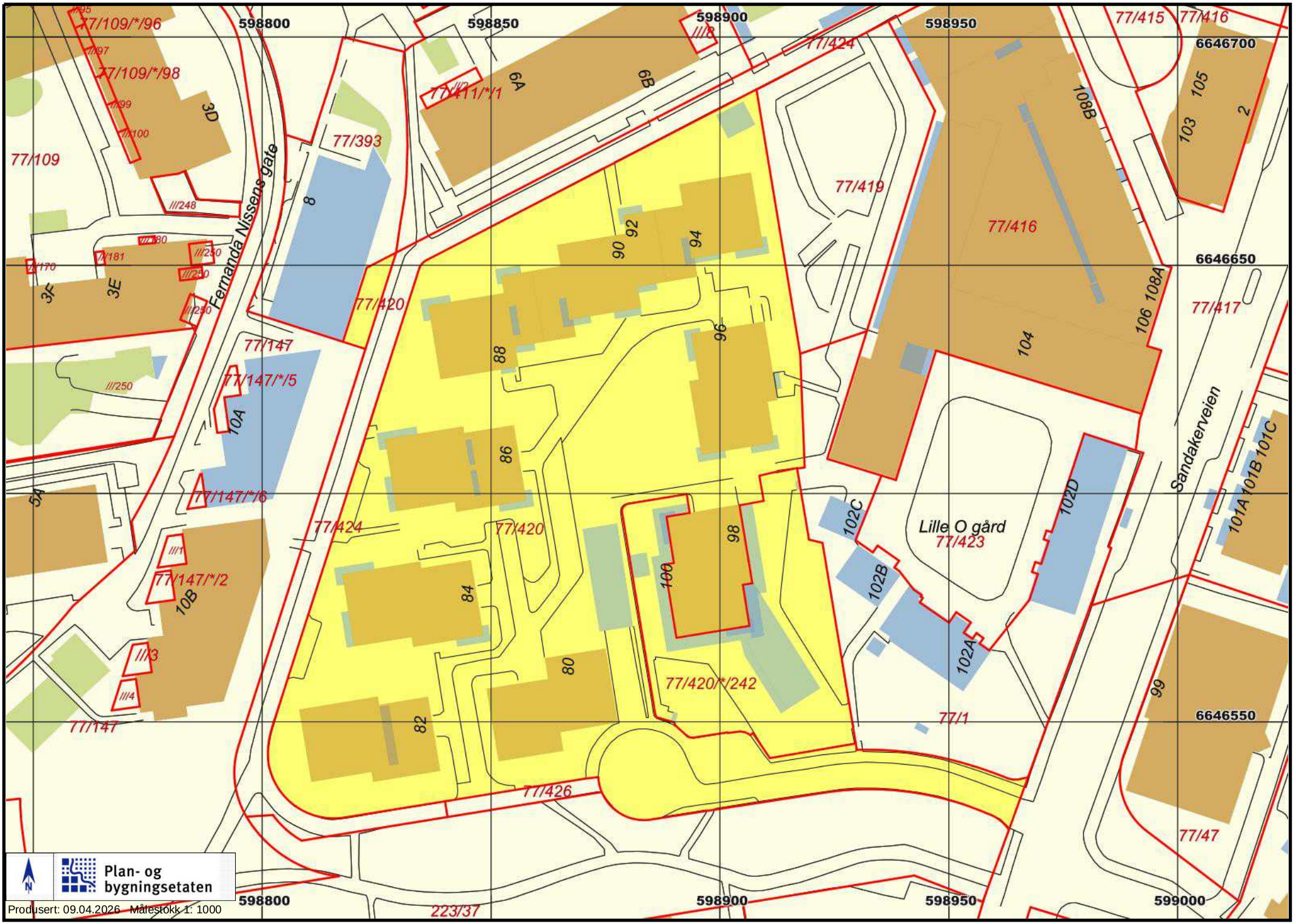
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


77/109/*/96
77/109/*/98
77/109
77/393
77/411/*/1
77/424
77/419
77/416
77/415
77/417
77/420
77/147
77/147/*/5
77/147/*/6
77/147/*/2
77/147
77/420/*/242
77/423
Lille O gård
77/426
77/1
77/47
223/37
Fernanda Nissens gate
Sandakerveien
598800
598850
598900
598950
599000
6646700
6646650
6646600
6646550
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

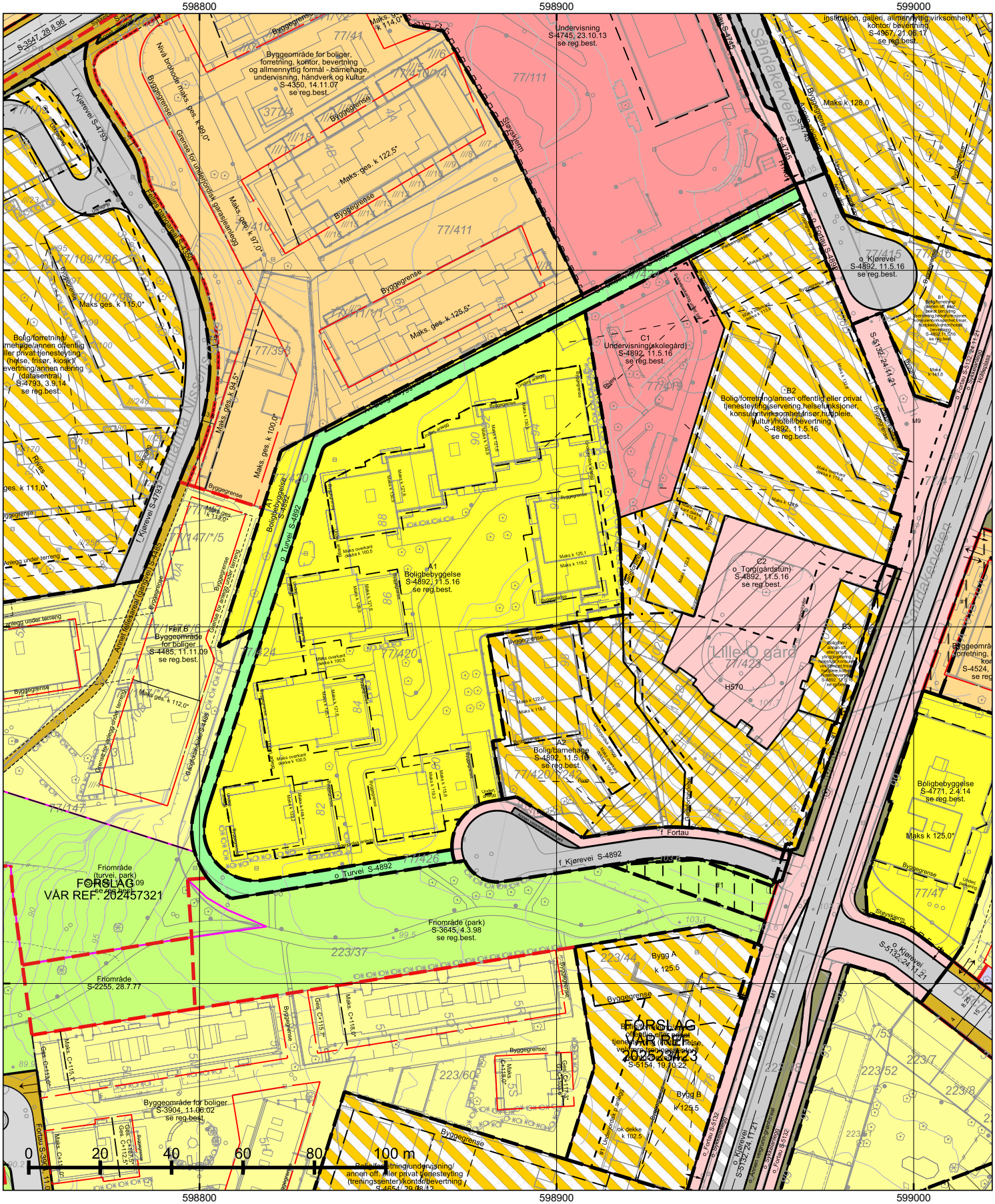
Reguleringskart

– 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: 155685/ 86530071
Adresse: Sandakerveien 88
Gnr/Bnr: 77/420
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026

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: 155685/ 86530071

Deres ref.:

Adresse: Sandakerveien 88

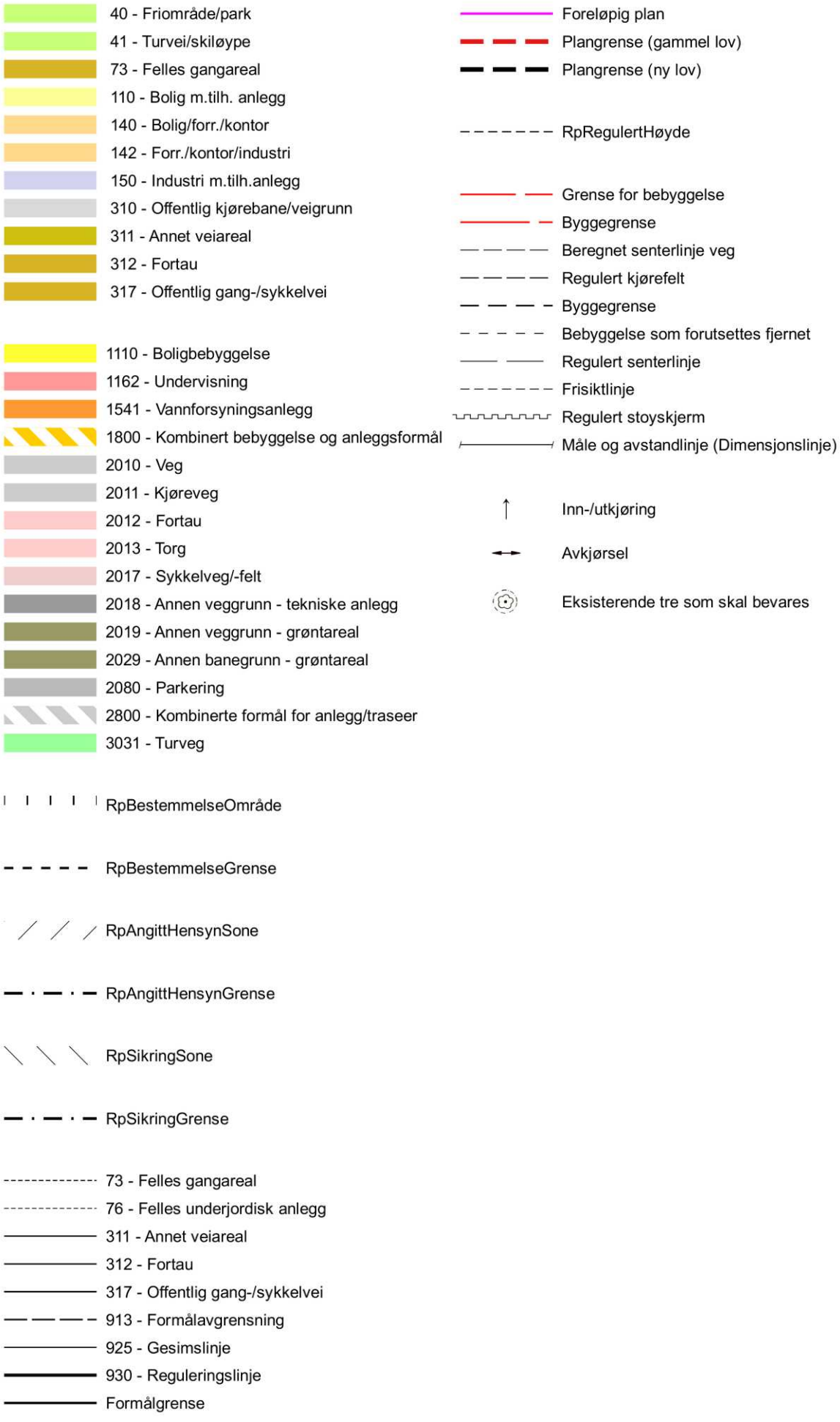
Kommentar:

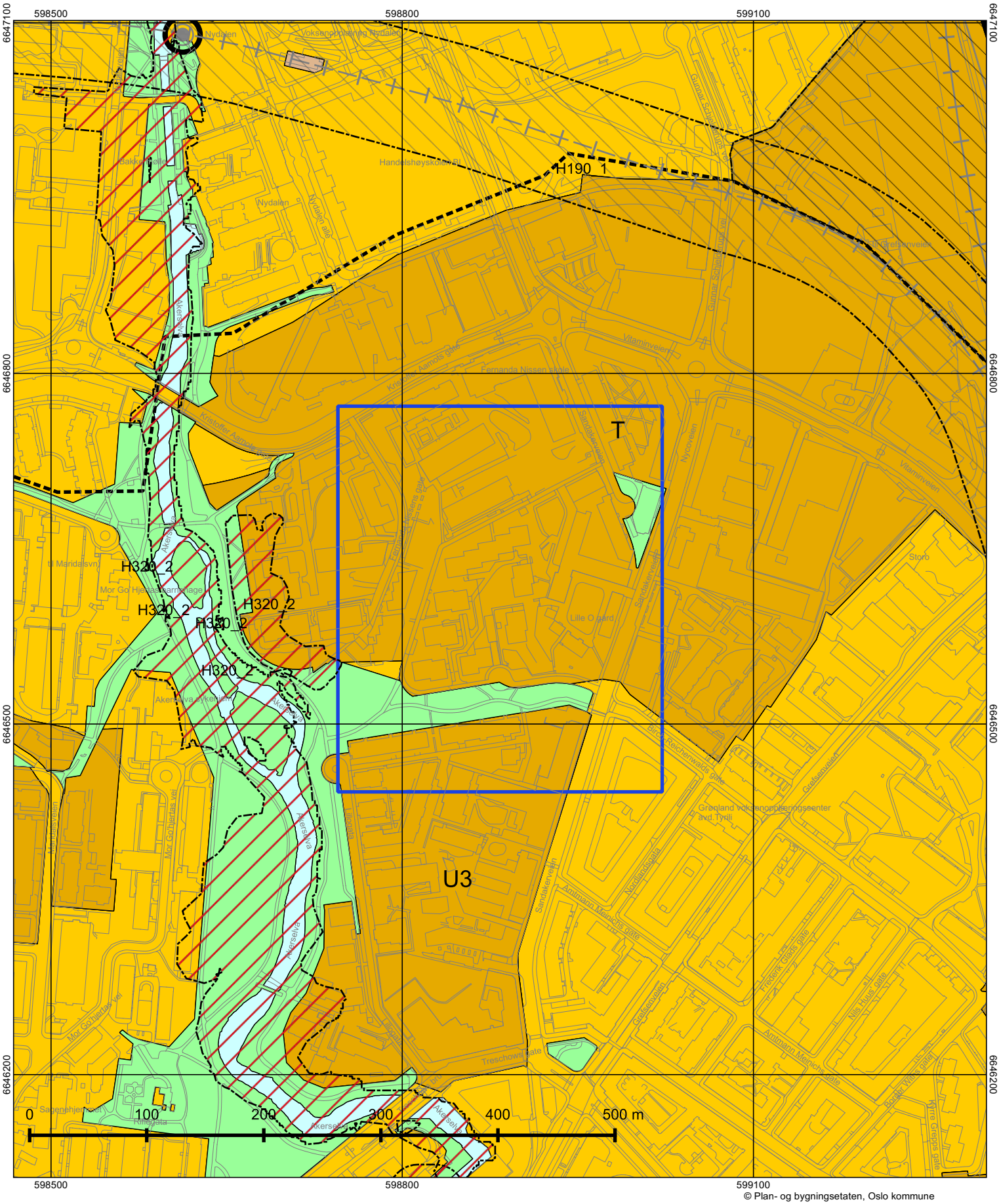
Gnr/Bnr: 77/420

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155685/86530071
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



VEDTEKTER
for

Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie, org. nr. 923217827

Følgende vedtekter ble endret på digitalt årsmøte 04.04.2022, sist endret på ordinært årsmøte 09.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap,benker,innvendigedørermedkarmer

e) listverk,skillevegger,tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-,gulv-oghimlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette 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 har en 1 stemme. Næringsseksjon 242 har 11 stemmer. Næringsseksjoner 243 (parkering) og næringsseksjonene 244 t.o.m. 263 har ikke stemmerett. Til sammen 252 stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

9-12 Valgkomite

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

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

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

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

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

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

11-4 Medvirkningsplikt

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

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

12 Kameraovervåkning

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

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE
FOR
"Lillo Gård Lunden Garasjesameie"

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

§ 1 Navn
Sameiets navn er Lillo Gård Lunden Garasjesameie.

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

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

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

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

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

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

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

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

§ 8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret i årsmøte 09. mars 2026

§ 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å:

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

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

§ 2. Generelt

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

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

§ 3. Brudd på husordensreglene

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

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

§ 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

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

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

Beboere oppfordres å vise hensyn ved røyking på egen balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er forbudt å kaste sneiper over rekkverk på balkonger

og terrasser. Slik atferd anses som forsøpling. Dette er også brannfarlig dersom sneiper treffer brennbart materiale som markiser og møbler til andre seksjoner.

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

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

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

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

§ 5. Fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser. Sko tillates ikke oppbevart i fellesarealer. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Brudd på reglene gir styret rett til å kaste gjenstandene som oppbevares i strid med disse bestemmelsene. Styret kan også oppbevare gjenstandene i låst rom og tilbakelevering vil kunne skje mot betaling av kr 500 i administrasjonsgebyr. Det gis ikke advarsler.

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

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

§ 7. Skilting/Nøkler

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt med etternavn på beboer av seksjonen. Skiltet skal være av samme type og utførelse som resterende skilt.
- Navneskilt bekostes av beboer. Rutiner for bestilling vil publiseres på vår nettside.

- Standardisert skilt med "Nei takk til uadressert post og reklame" finnes på postkassen, skiltet kan snues ved behov. Andre typer skilt er ikke tillatt.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter innflytting/endring. Dersom dette ikke overholdes kan styret gå til anskaffelse av slikt skilt på seksjonseiers bekostning. Dette vil medføre en administrativ kostnad i tillegg til kostnaden av skiltet.
- Tapt RFID brikke til fellesarealer skal umiddelbart meldes til styret. Ny brikke kan kun bestilles av seksjonseier ved å sende styret en melding fra vibbo.no. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

§ 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 9. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 10. Energisparing

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

§ 11. Dyrehold

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

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

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

§ 12. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

§ 13. Eierskifte og/eller utleie

Eierskifte og/eller langtidsutleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning

(som varsler styret).

Korttidsutleie via Airbnb, eller lignende tjenester, kan ikke skje mer enn 90 dager per år i henhold til eierseksjonsloven. Ved korttidsutleie plikter seksjonseier å orientere styret.

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

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

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

§ 15. Erstatningsansvar

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7994
LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7994

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering av krav til gartneravtale – bruk av elektriske robotgressklippere
7. Forslag til endring av §7.2 i vedtekter for Lillo Gård Lunden Garasjesameie
8. Innglassing av balkonger
9. Oppdatering av husordensregler
10. Oppdatering av vedtekter
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Henning Eggum Pøyhønen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pär Nygren og Ukla Henriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7994 Årsrapport.pdf
2. 7994 Årsregnskap 2025.pdf
3. 7994 Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 676 000,- for neste periode. Styrets honorar skal gjenspeile det-arbeidet, og ansvaret styret påtar seg.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 676 000,- for neste periode

Sak 6

Oppdatering av krav til gartneravtale – bruk av elektriske robotgressklippere

Forslag fremmet av:
Jens Pahle Tønsberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet, ved neste inngåelse eller fornyelse av avtale med gartnerfirma, oppdaterer kravspesifikasjonen slik at vedlikehold av plen og grøntarealer i størst mulig grad utføres med elektriske robotgressklippere, fremfor manuelle, motordrevne (bensin-/dieseldrevne) gressklippere.

Formålet er å redusere støy, senke driftskostnader og oppnå en mer moderne, miljøvennlig og effektiv løsning for sameiets fellesarealer.

Fordeler ved å stille krav om elektriske robotgressklippere

•Svært lavt støynivå

Gir et roligere og mer trivelig bomiljø uten sjenerende motorstøy.

•Lavere kostnader over tid

Betydelig rimeligere i drift enn tradisjonelle motordrevne klippere, med lavt strømforbruk.

•Reduserte vedlikeholdsutgifter

Ingen drivstoff, olje eller omfattende mekanisk service.

•Mer automatisert drift

Mindre behov for manuelt arbeid, færre besøk og mer effektiv bruk av gartnerressurser.

•Jevnere og bedre plenstandard

Hyppig klipping gir sunnere gress og et mer velstelt fellesareal.

•Miljøvennlig løsning

Ingen lokale utslipp og lavere samlet miljøbelastning.

•Forutsigbarhet for sameiet

Mer stabile kostnader og mindre avhengighet av drivstoffpriser.

•Moden og utbredt teknologi

Robotgressklippere er i dag godt utprøvd og brukes i stor grad av profesjonelle aktører.

Styrets innstilling
Styret tolker vedtaket som at vi ved neste anbudsprosess inkludere vurdering av leverandører som tilbyr plenvedlikehold basert på bruk av elektriske robotgressklippere.

Samtidig forplikter ikke styret seg til å velge et tilbud som oppfyller dette kriteriet, men vil foreta en helhetsvurdering av det samlede tilbudet.

Med forbehold som dette vedtaket gir rom for stiller styret seg positive og anbefaler å stemme for vedtaket.

Forslag til vedtak
Ved neste inngåelse eller fornyelse av avtale med gartnerfirma skal sameiet, så langt det er praktisk mulig, stille krav om at plenvedlikehold hovedsakelig utføres med elektriske robotgressklippere fremfor manuelle motordrevne gressklippere. Styret bes vurdere dette som del av kravspesifikasjonen i anbuds- og kontraktsprosessen.

Sak 7

Forslag til endring av §7.2 i vedtekter for Lillo Gård Lunden Garasjesameie

Forslag fremmet av:
Anne Margrete Thidemann

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Erfaring tilsier at noen leier ut seksjonene/leilighetene sine inklusiv garasjeplassene via Airbnb og andre tilsvarende plattformer. Av sikkerhetsmessige hensyn, beboernes trygghet, og for å minimere risikoen for tyveri

fra garasje og boder foreslås det at det ikke tillates kortvarige utleie av parkeringsplasser gjennom Airbnb og tilsvarende plattformer.

Styrets innstilling
Leietakere har allerede tilgang til garasje og fellesområder ved leie av bolig med nøkkel brikke. Styret ser derfor ikke at vedtektsendringen vil ha en risikoreduserende effekt på tyveri.

Vedtektsendringen kan være lovstridig, og styret må evt. avkrefte dette om forslaget vedtas før endring gjennomføres.

Styret anbefaler ikke andre regler ved utleie av parkeringsplass enn boenheter, og anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak
Endres fra:

§ 7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. All utleie skal meldes til styret.

Nytt forslag:

§ 7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. All utleie skal meldes til styret. Plassene kan ikke leies ut kortvarig gjennom Airbnb eller lignende plattformer.

Sak 8
Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:
Ulla Henriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endel beboere klager over mye vind på balkongen. Selv på ganske fine sommerdager er det ofte så mye vind eller trekk at det ikke er hyggelig å sitte ute, selv med markisen nede. Og fremtidige værprognoser spår mer vind. Kan innglassete balkonger være en fin løsning?
Det gjør det også enklere å beskytte hagemøbler og puter.
Dette forslaget innebærer ikke en avstemming om innglassing eller ikke, kun om styret skal ta et første skritt med å vurdere saken.

Forslag til vedtak

Skal styret ta et første skritt i å undersøke muligheten for å glasse inn balkongene til de som ønsker dette?

Styrets innstilling

En innglassing av balkonger vil sannsynligvis kreve at hele fasader på en blokk vil måtte innglasses for å ivareta estetiske hensyn. Å utrede mulighetsrommet for innglassing vil være en omfattende prosess hvor styret er avhengige av å kjøpe bistanden eksternt. Sannsynligheten for at alle på en fasade er interessert i å betale for innglassing vurderes som liten, og det er også usikkert om Oslo Kommune vil tillate slike bygningsmessige tiltak.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget om å sette i gang med en utredning knyttet til innglassing av kostadsmessige hensyn for sameiet.

Forslag til vedtak

Skal styret ta et første skritt i å undersøke muligheten for å glasse inn balkongene til de som ønsker dette?

Sak 9

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret oppfatter at det er behov for en tydeliggjøring av husordensreglene knyttet til oppbevaring av private gjenstander i fellesarealer, og sanksjoner knyttet til dette da beboere ignorerer styrets pålegg om fjerning. Det er også behov for å tydeliggjøre forpliktelsene knyttet til korttidsutleie.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre første avsnitt i husordensreglene §5 Fellesområdene.

Dagens ordlyd:

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

Ny ordlyd:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser. Sko tillates ikke oppbevart i fellesarealer. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Brudd på reglene gir styret rett til å kaste gjenstandene som oppbevares i strid med disse bestemmelsene. Styret kan også oppbevare gjenstandene i låst rom og tilbakelevering vil kunne skje mot betaling av kr 500 i administrasjonsgebyr. Det gis ikke advarsler.

Styret foreslår å endre husordensreglene §13:

Dagens ordlyd:

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning

(som varsler styret).

Ny ordlyd:

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

Korttidsutleie via Airbnb, eller lignende tjenester, kan ikke skje mer enn 90 dager per år i henhold til eierseksjonsloven. Ved korttidsutleie plikter seksjonseier å orientere styret.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av husordensreglene.

Sak 10

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret opplever at dagens formulering av vedtektene gir noen gråsoner når det oppstår skadesaker, og mener alle er tjent med en tydeligere formulering av hva som er seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar. Det foreslår derfor å oppdatere deler av ordlyden i dagens vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektenes §5-1 (4) seksjonseiers vedlikeholdsplikt tydeliggjøres.

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag til ny ordlyd:

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

Som en konsekvens av overnevnte, må også §5-2 (3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene oppdateres.

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag til ny ordlyd:

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, hele vinduer med ramme, 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.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av ansvar i vedtektene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

INSTILLING FRA VALGKOMITEEN

Konklusjon: Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Baard Erik Larsen og Håvard Hammerstrøm til styret i Lillo Gård Lunden ES.

Bakgrunn og vurderinger: Årsmøtet i 2026 skal velge to styremedlemmer til styret i Lillo Gård Lunden ES. De to styremedlemmene som er på valg ønsker gjenvalg. Dette er Baard Erik Larsen og Håvard Hammerstrøm. Valgkomiteen har bedt om innspill til øvrige kandidater, men har ikke fått noen henvendelser. Valgkomiteen har ikke mottatt indikasjoner på at Larsen og Hammerstrøm ikke har gjort en tilfredsstillende jobb. Valgkomiteen innstiller derfor på gjenvalg av Larsen og Hammerstrøm.

INSTILLING FRA STYRET

Styret vil takke valgkomiteen for sitt arbeid. Valgkomiteen har arbeidet fritt med sin innstilling, og uavhengig av det sittende styret. Styret er glade for at Baard og Håvard velger å stille til gjenvalg. De har gjort en solid innsats for styret og vi stiller oss bak valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Baard Erik Larsen

  Svært motivert for to nye år som styremedlem. Lærer stadig noe nytt om vårt fine sameie. Jeg har også tilegnet meg verdifull erfaring og innsikt i driften som jeg vil ta med til neste periode, hvis årsmøte ønsker å ha meg med videre.
- Håvard Strandli Hammerstrøm

  Fortsetter eksisterende verv med god erfaring og driv

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter og behandlet 72 saker, samt et ekstraordinært årsmøte for å godkjenne valg av ny revisor. Vi har og holdt et fysisk møte med beboere.

I løpet av denne perioden har alle bygg gått ut av reklamasjonsperioden. Styret har meldt inn det siste av saker og avsluttet pågående saker. Dette betyr at styrets arbeid på dette området endrer seg fra krevende forhandlinger med byggherre og AF, til å innhente tilbud og inngå nye avtaler med gode leverandører.

Styret registrerer og en større arbeidsmengde enn forventetat rundt veiledning av beboere når noe ikke fungerer etter reklamasjonsperioden. Dette gjelder alt fra hvor grensene mellom beboere og sameie ligger når det kommer til vedlikeholdsansvar, hvilken forsikring som skal benyttes i de forskjellige tilfellene, og generell rådgivning rundt hvilken leverandør beboere selv kan benytte når uhellet er ute. De fleste saker løses ganske raskt, men enkelte saker er tidkrevende. Styret har oppdatert temasider på Vibbo, og svar på mange av henvendelsene vi får ligger her. Vi oppfordrer beboere til å gjøre seg kjent med sidene og bruke disse aktivt for å få løst sine saker raskere.

Overgangen ut fra reklamasjonsperioden påvirker og sameiets økonomi i stor grad. Der vi tidligere kunne reklamere på alt fra feil på VVC anlegget til bytte av lamper, må vi nå ta dette fra sameiets midler. Styret forventer derfor noe høyere kostnader for drift og vedlikehold av tekniske anlegg i neste periode. Dette kombinert med generell stor prisøkning, og varslede større økninger for kommunale avgifter og forsikring gjorde at vi så oss nødt til å øke felleskostnader ved årsskiftet for å få neste års budsjett til å gå opp.

Utover dette har styrets arbeid vært relativt likt som tidligere år. Vi har håndtert enkelte konflikter mellom beboere, fulgt opp serviceavtaler, gått hms runder, sørget for den løpende driften av sameiet og hjulpet beboere med en stor variasjon av saker.

Styret etterstreber å holde beboere godt informert gjennom løpende informasjon om relevante saker på Vibbo.

Andre saker verdt å nevne

Overgang til månedlig avregning og oppgradering av TSS(Datainnsamler)

Styret innledet i høst samtaler med Obos og Techem rundt muligheten for å gå over til månedlig avregning av felleskostnader. Bakgrunnen for dette var mange. Ved en avregning i året og fast akonto beløp ble sameiet agerende som bank eller utlåner ved større endringer i strømprisen. Ved større økning i priser må sameiet betale for energi, men dette kommer først tilbake ved avregning neste år, noe som kan skape likviditetsproblemer. Årlig avregning er og lite oversiktlig for beboere og når akonto beløp kun blir justert en gang i året samsvarte ikke beløpet ved endring i forbruk. Dette skaper og problemer ved salg av leilighet, hvor du arver akonto beløp tilpasset forrige beboer.

For å gjennomføre endring måtte vi oppgradere TSS(Datainnsamler). Denne endringen måtte vi uansett gjøre da modellen vi hadde gikk på 2g nettet som slukkes 2027. Den nye TSSen går på LTE kommunikasjon. Ny modell har samtidig mulighet for bedre overvåkning og kontroll av anlegget, samtidig som den er mer effektiv og batterilevetid er lengre.

Styret takket ja til tilbudet etter at vi hadde fått forhandlet opprinnelig tilbud ned i pris. Endringen ble iverksatt 01.01.2026. Vi har mottatt avregning for 2025 og denne er sendt ut til beboere.

Ny serviceavtale for sprinkler og VVS/VVC

Styret har hatt betydelige utfordringer i samarbeidet med Assemblin, som har vært AF sin leverandør og har hatt serviceavtale i sameiet siden oppstart. Vi begynte derfor å se etter nye leverandører allerede før garantiperioden var utløpt og samtidig som vvc prosjektet pågikk i fjor.

Vi har ikke funnet noen gode kandidater som kan ta alle felter denne avtalen dekket, fra snø smelte anlegg, til VVS/VVC og sprinkler. Etter innhenting av tilbud landet vi på en avtale med Firesafe for sprinkelanlegget. De utfører også FG(Forsikringsselskapenes godkjennelsesnevnd) kontroll i sameiet. Firesafe er spesialister innen brannsikring og vi har fått et godt inntrykk av selskapet.

Vi tegnet siden en avtale med Oslo VVS service for gjenværende anlegg(VVS/VVC og snøsmelteanlegg). Dette var et enkelt valg etter at de hadde vært inne hos oss for enkelte serviceoppdrag. De har vist uvanlig god profesjonalitet, fulgt opp avtaler og levert utover forventet i alle tilfeller.

Samlet sett dekker disse avtalene alle punkter vi hadde i avtalen med Assemblin, samtidig som vi har redusert den årlige kostnaden med ca. 150.000kr.

Driftsavvik

Vi har i perioden hatt noen driftsavvik.

Ventilasjonsaggregatene i SVN 82 og SVN 96 stoppet i sommer. Dette skyldtes defekte frekvensomformer til viftemotor og ble løst av Bjerke ventilasjon.

AirSep(Luftutskiller vvc anlegg) på VVC anlegget og pumpe for gulvvarme i SVN 94 feilet i høst. Dette førte til mange alarmer fra SD anlegget(Sentral driftskontroll) og lav varme i de øverste etasjene i SVN 94. Saken ble løst av leverandør av Airsep og Oslo VVS service.

SD(Sentral driftskontroll) anlegget falt ut kvelden 11.02.26, dette medførte at hoved pumper ikke pumpet vann rundt i anlegget og gulvvarmen var nede i samtlige bygg. Ventilasjonsaggregater gikk i nødmodus og blåste minimalt. Bjerke, Oslo VVS og OK Andersen(leverandør av SD anlegg) løste saken dagen etter. Feilen skyldtes et defekt kretskort på regulator.

Vi har hatt flere tilfeller hvor garasjeporten har blitt låst i åpen eller lukket posisjon. Dette skyldes at noen setter garasjeporten i manuell stilling, hvilket har medført at vi har måtte kalle inn service på ukurante tider de gangene styret selv ikke har vært til stede for å undersøke feilen. Dette har medført høye og tidvis unødvendige engangskostnader.

Vi hadde to innbrudd i sommer som vi har politianmeldt, den ene anmeldelsen førte til at tyven ble tatt ved hjelp av bilder fra vårt overvåkningsanlegg. Dører og låser har blitt reparert fortløpende.

Vi har og hatt en normal mengde avvik på dører som har gått i lås og heiser som har stoppet. Disse sakene blir utbedret fortløpende.

Planlagt større vedlikehold

Nødkommunikasjon i heiser kommuniserer på 2g nett, noe som vil slukkes ned i 2027. Heiser må derfor oppgraderes med løsning som kommuniserer på mer oppdatert nett. Styret har hentet inn tilbud og vil vurdere dette fremover.

Rens av ventilasjonskanaler. Styret har hentet inn tilbud fra to leverandører og vurderer å igangsette rens den nærmeste tiden. Dette vil evt. gjøres i to omganger, førts i byggetrinn 1(SVN80-86) og siden i BT2(SVN 88-98).

Ekstraordinært årsmøte/Norgespris

Ekstraordinært årsmøte avholdt for å godkjenne valg av ny revisor. PWC som leverte revisortjenester tidligere fisjonerte ut en del av virksomheten hvor vi var kunder. Det nye selskapet Tell Norge AS ble stemt gjennom på møtet etter anbefaling fra styret.

På samme årsmøte anbefalte styret at vi skulle gå over til norgespris på strøm. Dette ble vedtatt av årsmøtet, og så langt ser vi at dette har gitt en god avkastning for sameiet.

Valgkomite

Etter at den forrige valgkomiteen gikk av etter flere års god tjeneste har vi har fått etablert en ny valgkomite i sameiet. Bendik Rød Karlsson og Ina Cassandra Schjelderup har tatt på seg denne viktige oppgaven.

Valgkomiteen jobber uavhengig av styret og har som hovedoppgave å rekruttere og innstille kandidater til styret. Komiteen arbeider på vegne av årsmøtet/beboerne for å sikre en best mulig sammensetning i styret og legger frem sin innstilling før avstemming.

I år hadde vi kun to kandidater som begge stilte til gjenvalg. Det er viktig med både kontinuitet og nye krefter i et styret, og vi ber de som skulle ha et ønske om å gjøre en innsats for sameiet ta kontakt med valgkomiteen før neste årsmøte.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak personalkostnader(refundert under andre inntekter,note 4)høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold (note 7), kommunale avgifter (note 8) og andre driftskostnader (note 10), samt økning i forsikringspremie.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 183 023.

.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene
fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LILLO GÅRD LUNDEN ES
ORG.NR. 923217827, KLIENTNR. 7994

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 079 883	9 021 559	9 079 000	10 251 108
Andre inntekter	3	309 763	46 430	0	7 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 389 646**	**9 067 989**	**9 079 000**	**10 258 608**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-182 360	-84 600	-91 650	-91 650
Styrehonorar	5	-650 000	-600 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	12	-77 130	-77 130	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 000	-15 375	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-342 050	-326 425	-350 000	-365 000
Konsulenthonorar		-24 198	-13 789	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-2 204 717	-2 047 361	-2 130 000	-2 295 000
Forsikringer		-921 493	-673 169	-720 000	-1 025 000
Kommunale avgifter	8	-2 432 211	-2 284 797	-2 326 000	-2 850 000
Ladekostnader EL-bil		0	-3 500	0	0
Energi/fyring	9	-856 295	-918 998	-1 150 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 276 731	-1 227 911	-1 237 776	-1 454 676
Andre driftskostnader	10	-858 132	-834 075	-815 000	-825 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 842 317**	**-9 107 129**	**-9 502 426**	**-10 339 326**
DRIFTSRESULTAT		**-452 671**	**-39 140**	**-423 426**	**-80 718**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	225 767	235 085	210 000	210 000
Finanskostnader		0	-186	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**225 767**	**234 899**	**210 000**	**210 000**
ÅRSRESULTAT		**-226 904**	**195 759**	**-213 426**	**129 282**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	195 759		
Fra opptjent egenkapital:		-226 904	0		

LILLO GÅRD LUNDEN ES
ORG.NR. 923217827, KLIENTNR. 7994

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	38 566	115 695
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 566**	**115 695**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 615	23 200
Forskuddsbetalte kostnader		439 184	368 134
Andre kortsiktige fordringer	13	39 339	0
Driftskonto OBOS-banken		1 041 431	1 266 320
Sparekonto OBOS-banken		4 455 215	844 525
Sparekonto OBOS-banken II		0	3 990 736
SUM OMLØPSMIDLER		**5 989 783**	**6 492 914**
SUM EIENDELER		**6 028 349**	**6 608 610**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	5 221 589	5 448 493
SUM EGENKAPITAL		**5 221 589**	**5 448 493**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		234 769	179 286
Leverandørgjeld		529 355	622 928
Energiavregning	14	42 637	357 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		**806 760**	**1 160 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 028 349**	**6 608 610**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Lillo Gård Lunden Es

Henning Eggum Pøyhønen	Baard Erik Larsen	Håvard Strandli Hammerstrøm
Anette Alm	Thomas Hvamstad	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

TV	909 775
Diverse kontraktsvare	-82 859
Felleskostnader	7 225 728
Garasje	429 600
Internett	379 575
Felleskostnader næringsseksjon	218 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 079 883**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ladestasjon	9 224
Nøkler	10 400
Refusjon	265 041
Tryg	25 098
SUM ANDRE INNTEKTER	**309 763**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-79 500
Arbeidsgiveravgift	-102 860
SUM PERSONALKOSTNADER	**-182 360**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-650 000
SUM STYREHONORAR	**-650 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 883

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-267 244
Drift/vedlikehold VVS	-77 212
Drift/vedlikehold elektro	-96 899
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-397 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-272 340
Drift/vedlikehold brannsikring	-397 010
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-467 407
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 860
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-126 665
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 204 717**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 628 404
Renovasjonsgebyr	-803 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 432 211**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-379 840
Fjernvarme	-476 455
SUM ENERGI / FYRING	**-856 295**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 088
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 333
Annet driftsmateriale	-188
Lyspærer og sikringer	-44 071
Vaktmestertjenester	-74 087
Renhold ved firmaer	-476 761
Snørydding	-128 558
Andre driftskostnader	-6 308
Trykksaker	-144
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 883
Andre kontorkostnader	-93 448
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-5 943
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-1 278
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-858 132**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 405
Renter av sparekonto i OBOS-banken	219 954
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	661
Andre renteinntekter	747
SUM FINANSINNTEKTER	**225 767**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	231 389	
Avskrevet tidligere	-115 693	
avskrevet i år	-77 130	
		38 566
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**38 566**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-77 130**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	39 339
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**39 339**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 890 433
SUM INNTEKTER	**-2 890 433**

KOSTNADER

Techem	170 989
Fjernvarme	2 674 853
Oppgjørskonto	1 955
SUM KOSTNADER	**2 847 796**
SUM ENERGIAVREGNING	**-42 637**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15:
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2 025**	**2 024**
Andel bolig*	4 882 897	5 088 405
Andel garasje*	258 999	266 210
Andel næring	79 693	93 879
SUM EGENKAPITAL	**5 221 589**	**5 448 493**

Dette er en intern fordeling av egenkapital,
der fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken .

Til årsmøtet i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.26
Selskapsnummer: 7994 **Selskapsnavn:** LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Henning Eggum Pøyhønen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pär Nygren og Ukla Henriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 676 000,- for neste periode

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdatering av krav til gartneravtale – bruk av elektriske robotgressklippere

Ved neste inngåelse eller fornyelse av avtale med gartnerfirma skal sameiet, så langt det er praktisk mulig, stille krav om at plenvedlikehold hovedsakelig utføres med elektriske robotgressklippere fremfor manuelle motordrevne gressklippere. Styret bes vurdere dette som del av kravspesifikasjonen i anbuds- og kontraktsprosessen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til endring av §7.2 i vedtekter for Lillo Gård Lunden Garasjesameie

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

Nytt forslag:
§ 7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie. All utleie skal meldes til styret. Plassene kan ikke leies ut kortvarig gjennom Airbnb eller lignende plattformer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innglassing av balkonger

Skal styret ta et første skritt i å undersøke muligheten for å glasse inn balkongene til de som ønsker dette?

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Oppdatering av husordensregler

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Oppdatering av vedtekter

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av ansvar i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Baard Erik Larsen

☐ Håvard Strandli Hammerstrøm

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923217827
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 09:00 til 12. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 126.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Henning Eggum Pøyhønen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 676 000,- for neste periode. Styrets honorar skal gjenspeile det-arbeidet, og ansvaret styret påtar seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 676 000,- for neste periode
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdatering av krav til gartneravtale – bruk av elektriske robotgressklippere

Fremmet av: Jens Pahle Tønsberg

Jeg foreslår at sameiet, ved neste inngåelse eller fornyelse av avtale med gartnerfirma, oppdaterer kravspesifikasjonen slik at vedlikehold av plen og grøntarealer i størst mulig grad utføres med elektriske robotgressklippere, fremfor manuelle, motordrevne (bensin-/dieseldrevne) gressklippere.

Formålet er å redusere støy, senke driftskostnader og oppnå en mer moderne, miljøvennlig og effektiv løsning for sameiets fellesarealer.

Fordeler ved å stille krav om elektriske robotgressklippere

•Svært lavt støynivå

Gir et roligere og mer trivelig bomiljø uten sjenerende motorstøy.

•Lavere kostnader over tid

Betydelig rimeligere i drift enn tradisjonelle motordrevne klippere, med lavt strømforbruk.

•Reduserte vedlikeholdsutgifter

Ingen drivstoff, olje eller omfattende mekanisk service.

•Mer automatisert drift

Mindre behov for manuelt arbeid, færre besøk og mer effektiv bruk av gartnerressurser.

•Jevnere og bedre plenstandard

Hyppig klipping gir sunnere gress og et mer velstelt fellesareal.

•Miljøvennlig løsning

Ingen lokale utslipp og lavere samlet miljøbelastning.

•Forutsigbarhet for sameiet

Mer stabile kostnader og mindre avhengighet av drivstoffpriser.

•Moden og utbredt teknologi

Robotgressklippere er i dag godt utprøvd og brukes i stor grad av profesjonelle aktører.

Styrets innstilling
Styret tolker vedtaket som at vi ved neste anbudsprosess inkludere vurdering av leverandører som tilbyr plenvedlikehold basert på bruk av elektriske robotgressklippere.

Samtidig forplikter ikke styret seg til å velge et tilbud som oppfyller dette kriteriet, men vil foreta en helhetsvurdering av det samlede tilbudet.

Med forbehold som dette vedtaket gir rom for stiller styret seg positive og anbefaler å stemme for vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Ved neste inngåelse eller fornyelse av avtale med gartnerfirma skal sameiet, så langt det er praktisk mulig, stille krav om at plenvedlikehold hovedsakelig utføres med elektriske robotgressklippere fremfor manuelle motordrevne gressklippere. Styret bes vurdere dette som del av kravspesifikasjonen i anbuds- og kontraktsprosessen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag til endring av §7.2 i vedtekter for Lillo Gård Lunden Garasjesameie

Fremmet av: Anne Margrete Thidemann

Erfaring tilsier at noen leier ut seksjonene/leilighetene sine inklusiv garasjeplassene via Airbnb og andre tilsvarende plattformer. Av sikkerhetsmessige hensyn, beboernes trygghet, og for å minimere risikoen for tyveri fra garasje og boder foreslås det at det ikke tillates kortvarige utleie av parkeringsplasser gjennom Airbnb og tilsvarende plattformer.

Styrets innstilling
Leietakere har allerede tilgang til garasje og fellesområder ved leie av bolig med nøkkel brikke. Styret ser derfor ikke at vedtektsendringen vil ha en risikoreduserende effekt på tyveri.

Vedtektsendringen kan være lovstridig, og styret må evt. avkrefte dette om forslaget vedtas før endring gjennomføres.

Styret anbefaler ikke andre regler ved utleie av parkeringsplass enn boenheter, og anbefaler å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **70**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Ulla Henriksen

Endel beboere klager over mye vind på balkongen. Selv på ganske fine sommerdager er det ofte så mye vind eller trekk at det ikke er hyggelig å sitte ute, selv med markisen nede. Og fremtidige værprognoser spår mer vind. Kan innglassete balkonger være en fin løsning?
Det gjør det også enklere å beskytte hagemøbler og puter.
Dette forslaget innebærer ikke en avstemming om innglassing eller ikke, kun om styret skal ta et første skritt med å vurdere saken.

Forslag til vedtak
Skal styret ta et første skritt i å undersøke muligheten for å glasse inn balkongene til de som ønsker dette?

Styrets innstilling
En innglassing av balkonger vil sannsynligvis kreve at hele fasader på en blokk vil måtte innglasses for å ivareta estetiske hensyn. Å utrede mulighetsrommet for innglassing vil være en omfattende prosess hvor styret er avhengige av å kjøpe bistanden eksternt. Sannsynligheten for at alle på en fasade er interessert i å betale for innglassing vurderes som liten, og det er også usikkert om Oslo Kommune vil tillate slike bygningsmessige tiltak.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget om å sette i gang med en utredning knyttet til innglassing av kostadsmessige hensyn for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **91**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Oppdatering av husordensregler

Styret oppfatter at det er behov for en tydeliggjøring av husordensreglene knyttet til oppbevaring av private gjenstander i fellesarealer, og sanksjoner knyttet til dette da beboere ignorerer styrets pålegg om fjerning. Det er også behov for å tydeliggjøre forpliktelsene knyttet til korttidsutleie.

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre første avsnitt i husordensreglene §5 Fellesområdene.

Dagens ordlyd:

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

Ny ordlyd:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser. Sko tillates ikke oppbevart i fellesarealer. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodene. Brudd på reglene gir styret rett til å kaste gjenstandene som oppbevares i strid med disse bestemmelsene. Styret kan også oppbevare gjenstandene i låst rom og tilbakelevering vil kunne skje mot betaling av kr 500 i administrasjonsgebyr. Det gis ikke advarsler.

Styret foreslår å endre husordensreglene §13:

Dagens ordlyd:

Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning

(som varsler styret).

Ny ordlyd:

Eierskifte og/eller langtidsutleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning

(som varsler styret).

Korttidsutleie via Airbnb, eller lignende tjenester, kan ikke skje mer enn 90 dager per år i henhold til eierseksjonsloven. Ved korttidsutleie plikter seksjonseier å orientere styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av husordensreglene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Oppdatering av vedtekter

Styret opplever at dagens formulering av vedtektene gir noen gråsoner når det oppstår skadesaker, og mener alle er tjent med en tydeligere formulering av hva som er seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar. Det foreslår derfor å oppdatere deler av ordlyden i dagens vedtekter.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vedtektenes §5-1 (4) seksjonseiers vedlikeholdsplikt tydeliggjøres.

Dagens ordlyd:

(4) Vedlikeholdet omfatter ogsa˚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 a˚skifte ut hele vinduet.

Forslag til ny ordlyd:

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

Som en konsekvens av overnevnte, må også §5-2 (3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene oppdateres.

Dagens ordlyd:

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ogsa˚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.

Forslag til ny ordlyd:

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ogsa˚slikt som utskifting av sluk, hele vinduer med ramme, 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.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av ansvar i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
INSTILLING FRA VALGKOMITEEN

Konklusjon: Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Baard Erik Larsen og Håvard Hammerstrøm til styret i Lillo Gård Lunden ES.

Bakgrunn og vurderinger: Årsmøtet i 2026 skal velge to styremedlemmer til styret i Lillo Gård Lunden ES. De to styremedlemmene som er på valg ønsker gjenvalg. Dette er Baard Erik Larsen og Håvard Hammerstrøm. Valgkomiteen har bedt om innspill til øvrige kandidater, men har ikke fått noen henvendelser. Valgkomiteen har ikke mottatt indikasjoner på at Larsen og Hammerstrøm ikke har gjort en tilfredsstillende jobb. Valgkomiteen innstiller derfor på gjenvalg av Larsen og Hammerstrøm.

INSTILLING FRA STYRET

Styret vil takke valgkomiteen for sitt arbeid. Valgkomiteen har arbeidet fritt med sin innstilling, og uavhengig av det sittende styret. Styret er glade for at Baard og Håvard velger å stille til gjenvalg. De har gjort en solid innsats for styret og vi stiller oss bak valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Strandli Hammerstrøm (105 stemmer)

Baard Erik Larsen (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Strandli Hammerstrøm
Baard Erik Larsen

Sandakerveien 88

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

BARNEHAGER

Lillo Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	1 min 0.1 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 68 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	3 min
Rema 1000 Storo	3 min

FINN

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	7 min
Apotek 1 Lillo	3 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Haarklous plass	16 min
Fresh Fitness Storo	3 min
SATS Nydalen	5 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



FINN
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 88, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 420, Snr. 163, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Amit Sharma

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 966 26 245

E-post: amit.sharma@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.
