PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

SANDAKERVEIEN 101 E

Vedlegg

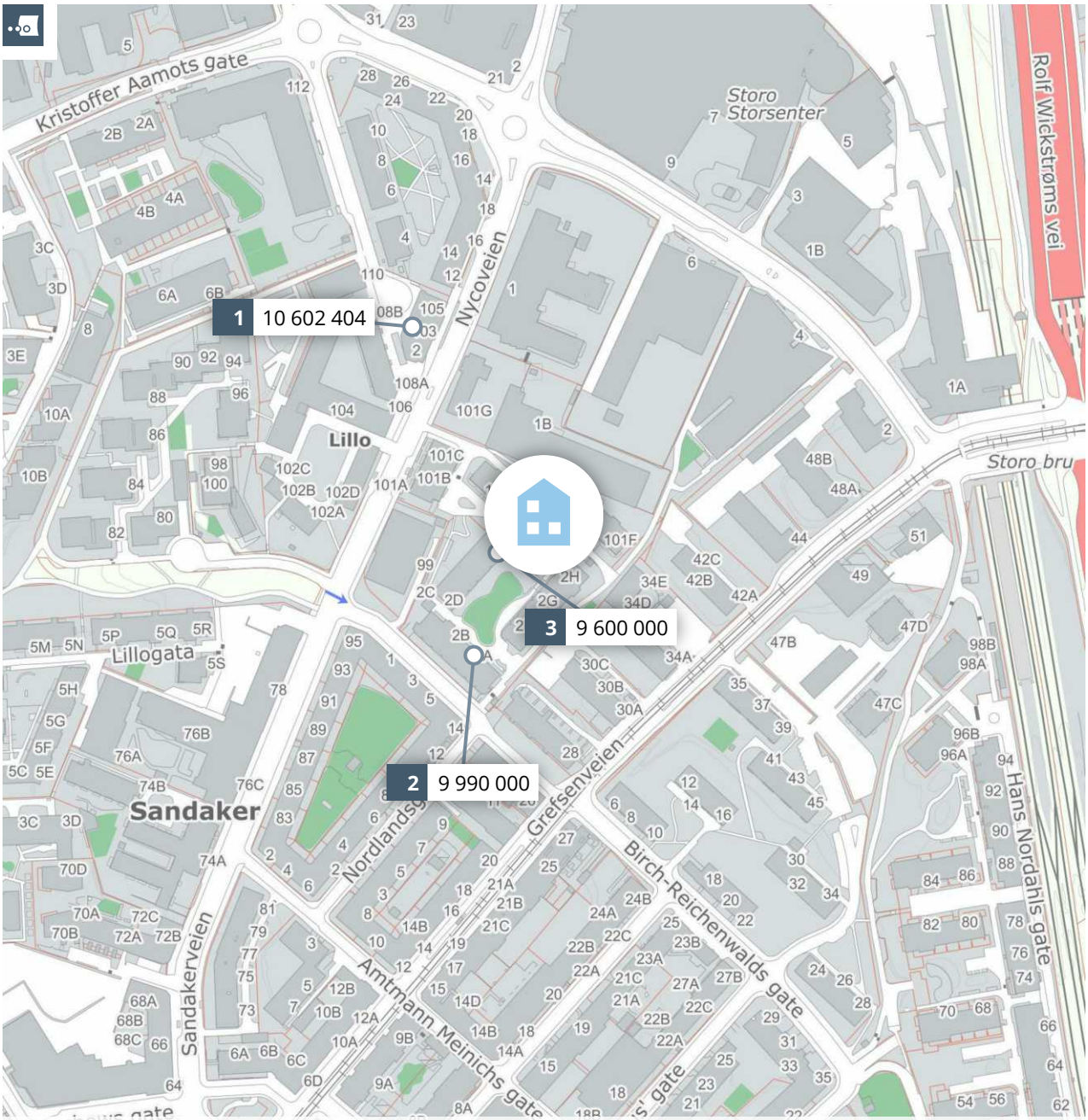
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 101 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.01.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 101 E, 0483 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 77 BNR 409 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sandaker rode 3

Verdivurdert til

8 950 000

-	8 950 000	111 875
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	4 706
Formue	3 058
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandakerveien 103 85 m² 2019 8. etg 3 sov	09.07.2025	10 900 000	**10 600 000**	2 404	10 602 404	**124 734**
2 Birch-Reichenwalds gate 2 A 87 m² 2012 5. etg 2 sov	28.10.2025	9 990 000	**9 990 000**	0	9 990 000	**114 828**
3 Birch-Reichenwalds gate 2 E 85 m² 2012 7. etg 2 sov	04.06.2025	9 600 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**112 941**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Sandakerveien 101 E!

Leiligheten var ny i 2013 og har en sentral, men samtidig tilbaketrukket og privat beliggenhet i attraktive Nydalen/Storo, rett ved Lillo Gård. Beliggenheten er meget populær i Lillohagen med meget god intern beliggenhet, midt i sameiets hageanlegg. Området er ansett som et krysningspunkt mellom by og natur med stemningsfulle vandringer langs Akerselva, shopping eller besøk på fasjonable restauranter.

Leiligheten har en god planløsning med store rom og en åpen og luftig sosial sone med stue og kjøkken. En balkong på 15 kvm. går rundt hjørnet på bygningen.

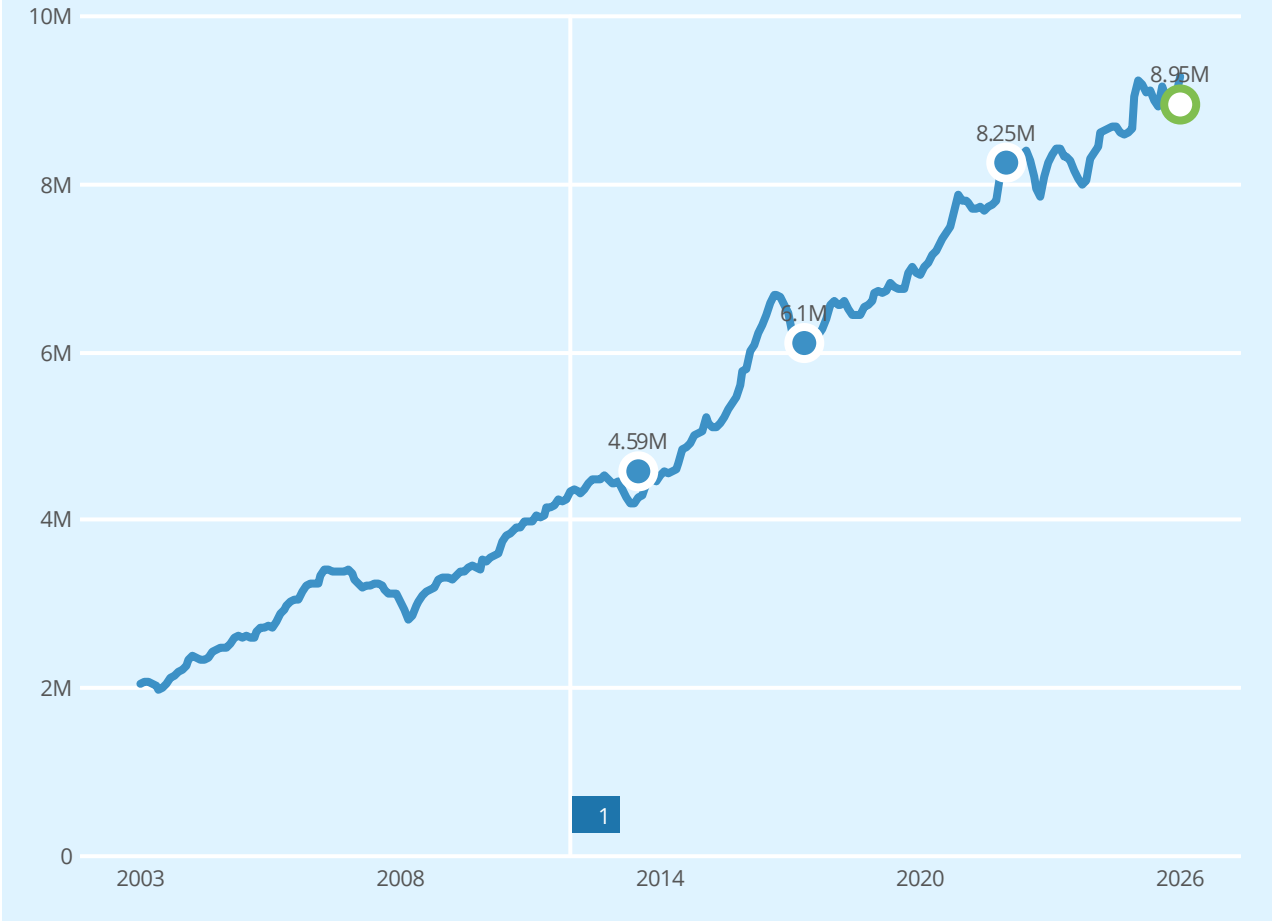
- Ny i 2013
- Vannbåren varme
- Hjørneleilighet
- Balkong (syd + vest)
- Bad og separat wc-rom
- Balansert ventilasjon
- Parkett
- Heis
- Garasjeplass m/lader

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.03.2022	15.03.2022	13.05.2022	7 500 000	8 250 000	0	8 250 000
29.07.2017	11.09.2017	31.10.2017	6 300 000	6 100 000	0	6 100 000
08.01.2014		08.01.2014	-	4 585 000	-	4 585 000

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

9.5M
9.2M
8 925 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 3 grunnkrets siste 6 mnd

29
leiligheter solgt

7.5M
7.4M
7 384 000 Salgspris i snitt
7 318 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 377 Sandaker rode 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

113 375 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd

111 875 Sandakerveien 101 E
Totalpris 8 950 000

Tilstandsrapport

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Selveierleilighet

Sandakerveien 101 E, 0483 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 409, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22541-1085 **Referansenummer:** CR9628

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

TAKSTSAMVIRKE AS

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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@nielsen-takst.no

917 70 137

NITO

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2013. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjon på ca. 15 m². Rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,08 m.

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,46 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

WC:
Himling med malte plate. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant og speil. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

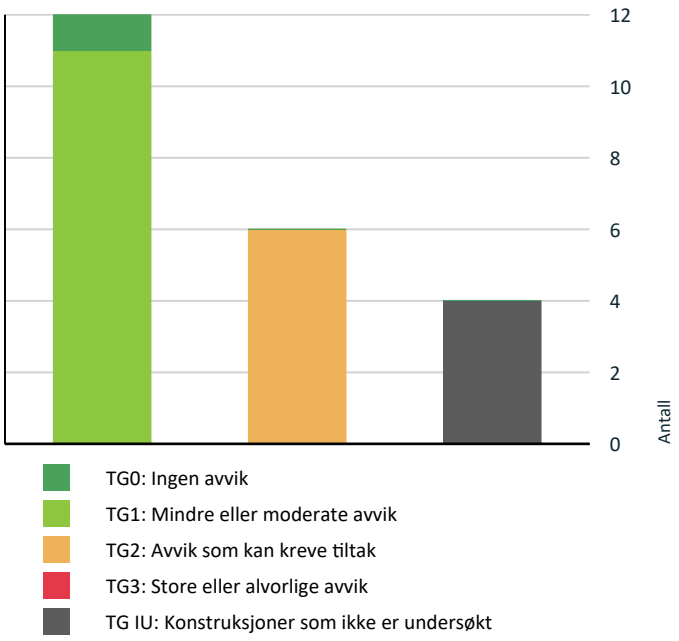
Selveierleilighet

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

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 2013.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjon på ca. 15 m². Rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,08 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2013. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,46 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG IU Radon

Boligen ligger minimum 3. etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist avskalling av fugemassen rundt slukrist og svertesopp i silikonfuge. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales rengjøring med egnet middel beregnet for fjerning av svertesopp og utbedring av fuger.
Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at stekeovnen er fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble påvist fuktsvelling på dør til kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak nødvendig på overflaten. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plate. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant og speil. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør).

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG IU Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

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?
   Ja

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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

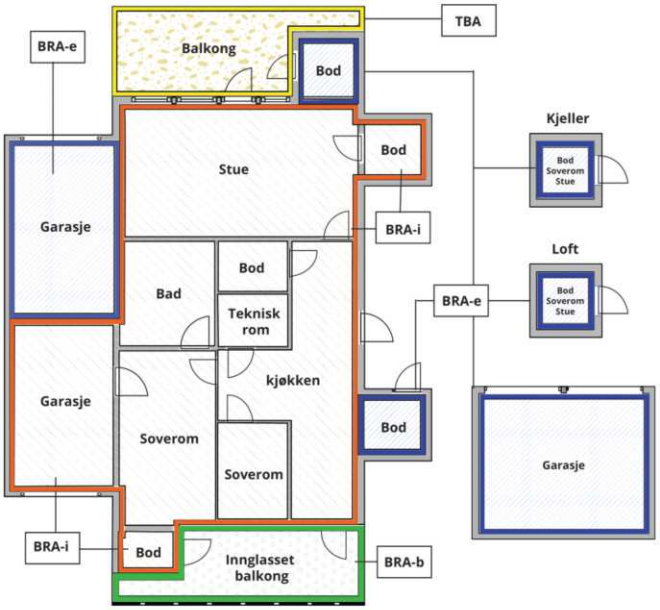
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	80			80	15
Kjeller		8		8	
SUM	**80**	**8**			**15**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod mrk. e0-b30	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8 m², merket med nr. E0-B30.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selger egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	80	0

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Ingrid Veum Vedeler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	409		43		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 101 E, 0483 Oslo

Hjemmelshaver
Ingrid Veum Vedeler, Sondre Storli

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	8121545			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Veum Vedeler	Sondre Storli

Gateadresse
Sandakerveien 101 E

Poststed	Postnr
OSLO	0483

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 8121545

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251081

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foregår kartlegging av mulige betongskader på balkongene i bygget. Oslo Murmesterbedrift AS gjennomfører arbeid og det som behøver akutt håndtering vil bli reparert. Ingen skader på balkong tilhørende denne leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er oppdaget skjeggkre i blokken. Skadedyrbekjemperfirmaet Rentokil er engasjert og vil gjennomføre bekjempelse onsdag 29. oktober 2025. Det har ikke vært observert skjeggkre i denne leiligheten.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført kontroll av radiatorer (sentralfyring) høsten 2025. Ingen bemerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen el-billader tilknyttet parkeringsplass som er installert i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring pågår i Sandakerveien/Nycoveien og vil fullføres høsten 2025/våren 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se nærmere beskrivelse under "sopp, råte, skadedyr"

Document reference: 154251081

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 154251081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Vedeler	55e07b5a6640f44cdbf1c8909f0956c787e00d2a	28.10.2025 19:38:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Storli	a1077a853ad51a3ab11b9b6bc0664a39ffa373bc	28.10.2025 19:39:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251081

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154251081 . Vår ref.: 7358-1-043 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lillohagen Øvre Sameie
Organisasjonsnr:	912879054
Seksjonseier:	Storli, Ingrid Vedeler
Medeier:	Storli, Sondre Vedeler
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Sandakerveien 101 E, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	77
Bnr.	409

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8180911.
- 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.

Enkelte seksjonseiere har garasje som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Månedlig leie for garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd á kontobeløp.Fellesforbruk/umålt forbruk blir avregnet etter brøk. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@inergi.no. Ekstraordinært sameiermøte avholdt torsdag 1. september 2016 - Gjelder reseksjonering/rydding v Felleskost likt, Felleskost brøk og Garasje økes med 10% fra og med 1. april 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 705,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi	1 079,00	
Felleskost. brøk	1 906,30	2 096,93 fra 01.04.2026
Felleskost. likt	1 720,40	1 892,44 fra 01.04.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	164,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	3 058,-
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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

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/Asbjørn Kjekshus, e-post: lillohagenovre@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7358
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 17:30, Fernanda Nissen skole(Trapperommet).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi skal møtes i "Trapperommet" på skolen

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 2

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

Ali Sheikh Munir (OBOS)

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Ivar Veibust foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat dekkes av egenkapitalen vår

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. 101.808kr føres til fradrag fra opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet 7358.pdf
2. LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE-årsregnskap.pdf
3. 24_7358_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret ble sist justert til kr. 200.000 i mai 2021. Den generelle prisøkningen i Norge fra mai 2021 til februar 2025 var på 19,2%. Godtgjørelse for styret for perioden mai 2025 til mai 2026 foreslås satt til kr. 240.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er 1 styreleder og 2 styremedlemmer på valg

Styret ønsker å bestå av 1 leder og 3 medlemmer

Innstilling

Vårt forslag er at alle 3 velges inn i det nye styret

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asbjørn Kjekshus

  Asbjørn har sittet i styret i sju år. Han sitter på veldig mye informasjon om sameiet og drift av sameiet. Han har i dag med ansvar for økonomien og har masse god kunnskap som har kommet godt med i styret.

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

- Ivar Veibust

  Relevant info som styremedlem er at jeg har vært tillitsvalgt i Sunnmørsbanken, kasserer i lokalt idrettslag og styreleder i Ålesund Golfklubb. Jeg har jobbet med data (programmering) i over 20 år. Jeg er nå pensjonist.
- Jan Erik Ruud Olsen

  Jan Erik har sittet i styret i to år og innehar mye kunnskap om drift og vedlikehold av sameiet. God kunnskap på økonomi og den daglige driften. Han er trygg og god å ha med på laget.

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

Styret har i 2024 gjennomført 11 styremøter. Styret følger opp økonomien i sameiet tett og bruker videre ressursene på oppfølging og fornyelse av avtaler og planlagt vedlikehold.

Styret kommuniserte med beboerne gjennom plattformene Lettstyrt og Vibbo. Det ble høsten 2024 fattet beslutning om å fase ut Lettstyrt og bruke Vibbo som informasjonsplattform. Vibbo inneholder også nødvending informasjon om leverandørforhold og hvem som eier og bor i de ulike seksjonene. I løpet av året ble det laget to informasjonsskriv om status for sameiet, distribuert digitalt og ved fysiske oppslag.

Det er utført planlagt vedlikehold på ventilasjonsanlegg og heiser, samt løpende røkt av utearealer gjennom året. Styret har sammen med en engasjert beboer arbeidet med å fornye og stelle busker og staudebed.

Sameiet har sjekket ut leverandøravtaler i markedet med sikte på å redusere sameiets kostnader og tilpasse tjenestene til vårt behov.

Høsten 2024 falt en betongbit fra et overhengende balkongelement ned ved inngangspartiet til 101 E. Ingen kom til skade, men hendelser av denne typen innebærer risiko for personskade. Styret engasjerte derfor betongrådgiver fra Sweco for å få faglige råd om årsaker til og håndtering av betongskaden. Etter befaring og faglig vurdering ble det utarbeidet en rapport som angir skadeårsak og gir råd om hvordan vi skal utbedre mangler og sikre balkongelementene. Rådgivers vurdering er at den opprinnelige skaden oppsto ved håndtering under bygging og at det ikke er grunn til å tro at vi vil få tilsvarende skader på andre balkonger. Rådgiver anbefalte likevel at alle tilsvarende betongelementer over inngangspartiene på bygg D, E og F sjekkes for mulig tilsvarende skader. Dette tiltaket ble utført umiddelbart uten funn av betongskader. Våren 2025 vil alle gjenværende betongelementer sjekkes systematisk for samme type skade eller begynnende riss.

Det har gjennom året vært noen hendelser i form av knuste balkong glass og vannlekkasjer som er håndtert og meldt inn som forsikringssaker.

Regnskapet for 2024 viser et negativt resultat på 0,1 MNOK, mens vi i budsjettet la til grunn et positivt resultat på 0,15 MNOK. Det innebærer at vi også i 2024 spiser av egenkapitalen. Uforutsette drifts- og energikostnader er årsaken til det negative resultatet.

I 2025 må vi sikre at økonomien blir sterkere og på lengre sikt kan håndtere større vedlikeholdsprosjekter og fornyelser. Viktige oppgaver blir ferdigstillelse av betongsikringen og vedlikehold/fornyelse av heisinstallasjonene.

I sameiets nære omgivelser pågår kommunens oppgradering av Sandakerveien til bygate fram til sommeren 2026. Styret følger opp denne prosessen for sikre våre adkomster og minst mulig ulempe for våre beboere. GE Healthcare har foreløpig pauset arbeidet med reguleringsplan og økt bygningsvolum på naboeiendommen i nord.

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.

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 347 958.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene som fordeles etter brøk og 10 % økning av felleskostnadene som fordeles likt fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
ORG.NR. 912 879 054, KUNDENR. 7358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 584 318	4 363 872	4 718 000	5 146 900
Ladeinntekter EL-bil		133 600	127 200	0	0
Andre inntekter	3	111	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 718 029**	**4 491 072**	**4 718 000**	**5 146 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 843	-9 184	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-206 943	-196 800	-208 000	-218 000
Konsulenthonorar	7	-7 651	-6 706	-22 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-901 094	-1 140 133	-815 000	-945 000
Forsikringer		-292 030	-271 154	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-1 425 581	-1 219 821	-1 412 000	-1 616 100
Energi/fyring	10	-438 280	-302 415	-300 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-686 760	-715 514	-700 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-642 037	-573 241	-565 500	-581 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 838 418**	**-4 663 167**	**-4 559 700**	**-5 069 100**
DRIFTSRESULTAT		**-120 389**	**-172 095**	**158 300**	**77 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 702	15 596	0	15 000
Finanskostnader	13	-121	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 581**	**15 596**	**0**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**-101 808**	**-156 499**	**158 300**	**92 800**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 808	-156 499		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 670	13 032
Forskuddsbetalte kostnader		66 140	57 230
Driftskonto OBOS-banken		558 225	779 730
Sparekonto OBOS-banken		436 347	421 126
SUM OMLØPSMIDLER		**1 064 382**	**1 271 118**
SUM EIENDELER		**1 064 382**	**1 271 118**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		347 958	449 765
SUM EGENKAPITAL		**347 958**	**449 765**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 691	91 015
Leverandørgjeld		353 774	595 689
Energiavregning	14	282 960	134 501
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**716 424**	**821 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 064 382**	**1 271 118**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Lillohagen Øvre Sameie

Kristian Hyrum Elvestad	Marit Skarbø	Bjørn Grønning
Jan Erik Ruud Olsen	Asbjørn Kjekshus	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 233 902
Felleskostnader	2 193 816
Garasje	156 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 584 318**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	111
SUM ANDRE INNTEKTER	**111**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 843.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 651
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 651**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 584
Drift/vedlikehold VVS	-101 609
Drift/vedlikehold elektro	-27 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-222 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 285
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-238 076
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 133
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-901 094**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-952 923
Renovasjonsavgift	-472 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 425 581**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-214 933
Andre fyringskostnader	-223 347
SUM ENERGI / FYRING	**-438 280**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-23 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 125
Vaktmestertjenester	-207 057
Renhold ved firmaer	-251 270
Snørydding	-97 142
Andre fremmede tjenester	-44 100
Trykksaker	-858
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 170
Andre kontorkostnader	-1 270
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-4 484
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-642 037**

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	18 222
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	480
SUM FINANSINNTEKTER	**18 702**

NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	**-121**

NOTE: 14	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 549 293
SUM INNTEKTER	**-1 549 293**
KOSTNADER	
Techem	83 870
Strøm	1 182 464
SUM KOSTNADER	**1 266 333**
SUM ENERGIAVREGNING	**-282 960**

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.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Lillohagen Øvre Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Øvre Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9BB99-AD7ZB-BOKIS-GWT11-93568-8SKFP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9BB99-AD7ZB-BOKIS-GWT11-93568-8SKFP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-27 21:16:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9BB99-AD7ZB-BOKIS-GWT11-93568-8SKFP

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 7358 **Selskapsnavn:** LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 2025 for LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Organisasjonsnummer: 912879054
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 17:30, Fernanda Nissen skole(Trapperommet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. 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:**
> Ali Sheikh Munir (OBOS)
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Ivar Veibust foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat dekkes av egenkapitalen vår

Styrets innstilling
El bil lading skal ha en egen note.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. 101.808kr føres til fradrag fra opptjent egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret ble sist justert til kr. 200.000 i mai 2021. Den generelle prisøkningen i Norge fra mai 2021 til februar 2025 var på 19,2%. Godtgjørelse for styret for perioden mai 2025 til mai 2026 foreslås satt til kr. 240.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det er 1 styreleder og 2 styremedlemmer på valg

Styret ønsker å bestå av 1 leder og 3 medlemmer

Innstilling
Vårt forslag er at alle 3 velges inn i det nye styret

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Kjekshus

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Kjekshus

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Erik Ruud Olsen
Ivar Veibust

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Ruud Olsen
Ivar Veibust

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546253761

Dokument

2025-7358
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-05-08 15:15:12 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2025-05-08 16:28:44 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-05-08 15:15:12 CEST (+0200)

Ivar Støylen Veibust (ISV)
ivar.veibust@gmail.com
+4799628007
Signert 2025-05-08 16:28:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER
for
Lillohagen Øvre Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering 6.11.2013
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93
Sist endret på ordinært årsmøte 8.05.2018

§ 1 Eiendommen - formål

Lillohagen Øvre Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 77, bnr.409 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår av seksjonsbegjæring av 15.06 2013 tinglyst 06.11.2013, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter omtalt som «næring») og 118 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig»).

Bruksenhetens hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser/boder og parkeringsplasser.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og hverken årsmøtet eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf eierseksjonsloven § 31.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, eierseksjonsloven § 23.

§ 4 Rett til bruk

§ 4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Seksjon 93 har rett til å drive uteservering.

§ 4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan.

§ 4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næringsseksjonen har rett til ekslusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader
- Søppelrom i blokk G (Sandakerveien 101A-C)
- arealer til uteservering for seksjon nr 93

§ 4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene
- alt utvendig areal til opphold, lek, rekreasjon og grøntarealer (eksklusive veier, gangveier, stier, kjøre- og adkomstarealer
- Boligseksjon nr 1, 2, 3, 4, 31, 32, 33, 34 61, 62, 63 og 64, har rett til ekslusiv bruk av egne markterrasser.

§ 5 Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkeltes bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring 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. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har ekslusiv bruksrett til.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med parkeringsarealet fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

Kostnader forbundet med bolig skal fordeles 50% likt og 50% etter brøk boligseksjonene i mellom, med unntak av kostnadene forbundet med parkering, jf 3. ledd.

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Parkeringsplasser

§ 8.1 Parkeringsplassene

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplasser kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må selv sørge for reseksjonering.

Utleie av parkeringsplass kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet.

§ 8.2 Elbillader

Det er gjort klart for oppkobling av elbillader til alle parkeringsplassene. Søknad om tillatelse til oppkobling må sendes styret vie sameiets hjemmeside. Styret sørger for at ladestasjon monteres. Monteringen og ladestasjonen betales av sameier. Det betales et månedlig beløp for strøm og nedbetaling.

§ 8.3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass og som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass og har behov for HC-plass. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av p-plass er ansvarlig for og må bekoste en eventuell reseksjonering dersom en av partene krever dette.

§ 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, membran og sluk, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Unntak nettingdører inn til kjellerbodene.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten.

§ 10 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Tak, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hht. § 7.

§ 11 Utbedringsansvar og erstatning

§ 11.1 En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 9, skal erstatte tap dette påfører andre sameiere.

En sameier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen sameier, men bare når sameieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom sameierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er sameieren erstatningsansvarlig.

§ 11.2 Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 10, skal sameiet erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en sameier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

Se forøvrig Lov om eierseksjoner §§ 34-36.

§ 12 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven
§ 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven§ 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.
Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre til fire andre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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.
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.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
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.

Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem.

§ 14 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

På årsmøtet har sameierne stemmerett etter seksjon (en seksjon er en stemme). Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15 Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter antall avgitte stemmer. En seksjon er lik en stemme.
Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. (eierseksjonsloven § 52 2. ledd).

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om blant annet.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, oppløsning av sameiet og tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

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

§ 16 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §§ 61- 63.

§17 Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Å begrense den tidsbestemte bruken i § 4.2.1 uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

§ 19 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.
Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2 og kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier.

§ 20 Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 21 Kameraovervåking av fellesarealer
Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

HUSORDENSREGELER LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

Disse husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lillohagen Øvre Sameie.

1. Hensikt

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret skal bidra til en individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker elle andre brukere, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

2. Hensyn til øvrige beboere - ro i leilighetene

Leilighetene og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07. Dette gjelder også bruk av støyende maskiner som vaskemaskin, støvsuger, verktøy og liknende. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over.

Tyngre arbeid som boring i vegger, banking, saging ol. skal ikke skje etter klokken 20.00 på hverdager (mandag -fredag) og ikke etter kl 16 på lørdager.

På helligdager er det ikke tillatt med noe arbeid. På påske-, pinse- og julaften skal det være helligdagsfred etter kl 1600. (jfr Lov om helligdag og helligdagsfred §§ 2-3).

På høytidsdagene 1. og 17. mai gjelder samme regler som for helligdager.

Helligdager er: vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag og annen juledag (jfr Lov om helligdag og helligdagsfred §§ 2-3).

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

4. Fasade

Fasadeendringer er ikke tillatt, eksempelvis montering av parabolantenne, levegg eller andre installasjoner på vegg eller balkong. Ved montering av markise skal sameiets fargekode følges.

5. Grilling

Elektriske griller eller gassgriller kan brukes så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill, heller ikke på platting foran leiligheter i 1. etasje eller på sameiets gressplener.

6. Bruk av balkong

Balkonger skal holdes i orden. Skrot, søppel, pappesker og lignende skal ikke oppbevares ute. Synlig tørking av tøy på balkongen/terrassen over gelenderhøyde skal unngås. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplanting bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger/terrasse. Sameier plikter å rengjøre sluk på balkonger.

7. Orden i innvendige fellesområder
7.1 Hovedinngangsdører og dører inn til boder skal til enhver tid holdes låste. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende, her også selgere, ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

7.2 Rømningsveier skal holdes fri. Det vil si at **ingen** personlige eiendeler skal oppbevares i gangområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealer, fellesarealer ifm boder eller i kjeller/garasje. NB! Balkonger/terrasser er også rømningsvei.

7.3 Røyking er ikke tillatt i fellesområder innendørs.

8. Orden i fellesområdene utvendig
Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

9. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal utvendig og innvendig er forbudt. Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere, og husk at vi følger regler knyttet til kildesortering. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til container er tømt. Glass og metall kan kastes i container som er plassert ovenfor Rema 1000. Styret ber beboere være oppmerksom på pappcontainere og henstiller alle om å trampe pappen flat. Pappcontainerne blir ofte svært fort fulle, og hensetting av søppel rundt container vil føre til at styret må leie inn personell for denne håndteringen. Kostnaden dekkes av sameierne som igjen vil føre til økte felleskostnader.

10.Generelt
Beboere plikter å overholde branninstrukser. Se sameiets HMS-håndbok for flere detaljer.

Sameiet har egen hjemmeside og oppslagstavler i oppgangene. Gjør det til en vane å sjekke disse med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon.

Postkasseskilt - Hver enkelt beboer må påse at egen postkasse er korrekt merket. Postkassene skal ha universell merking. Vennligst se hjemmeside for nærmere informasjon om bestilling av riktig postkasseskilt.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, har klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

11.Sameiets områder innenfor bommene
Det er ikke tillatt for motorkjøretøy på området innenfor bommene, unntatt i spesielle tilfeller. Kjøring kan bare foretas med syke/bevegelseshemmede, eller flyttelass/andre tunge lass. Slik kjøring skal foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart.

Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring, og parkering foran bommene må ikke forekomme da dette kan være til hinder for utrykningskjøretøy. Det er heller ikke tillatt å parkere i området utenfor bommen og innkjøring fra Sandakerveien. Se skilt på bygg Sandakerveien 101C.

Styret har engasjert parkeringsselskap som håndhever bestemmelsene, se skilting ved bom.

Sist revidert ved årsmøte 8. mai 2018



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

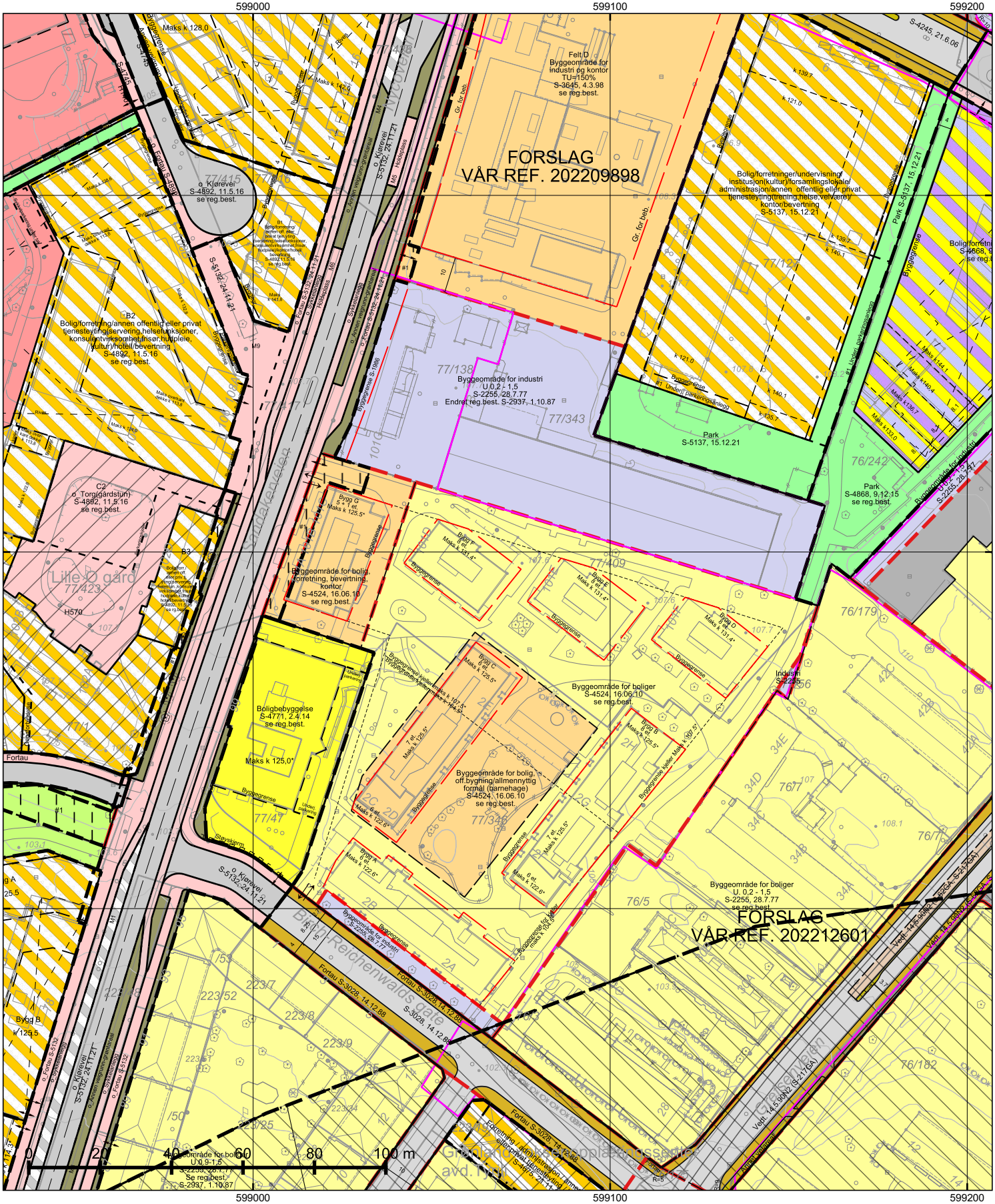
Reguleringskart

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

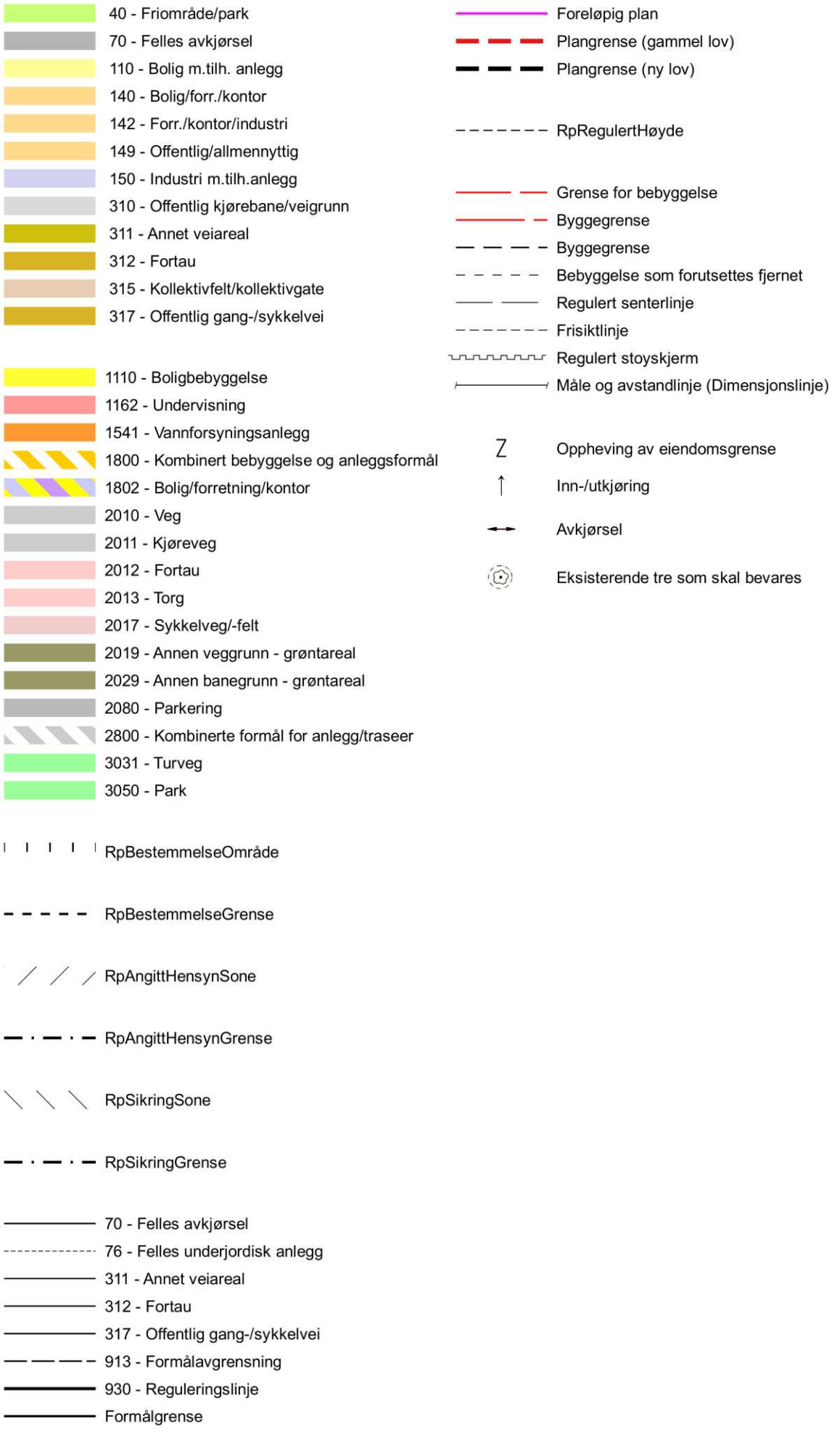
PlottID/Best.nr: 323697/ 86497583
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Adresse: SANDAKERVEIEN 101E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/409

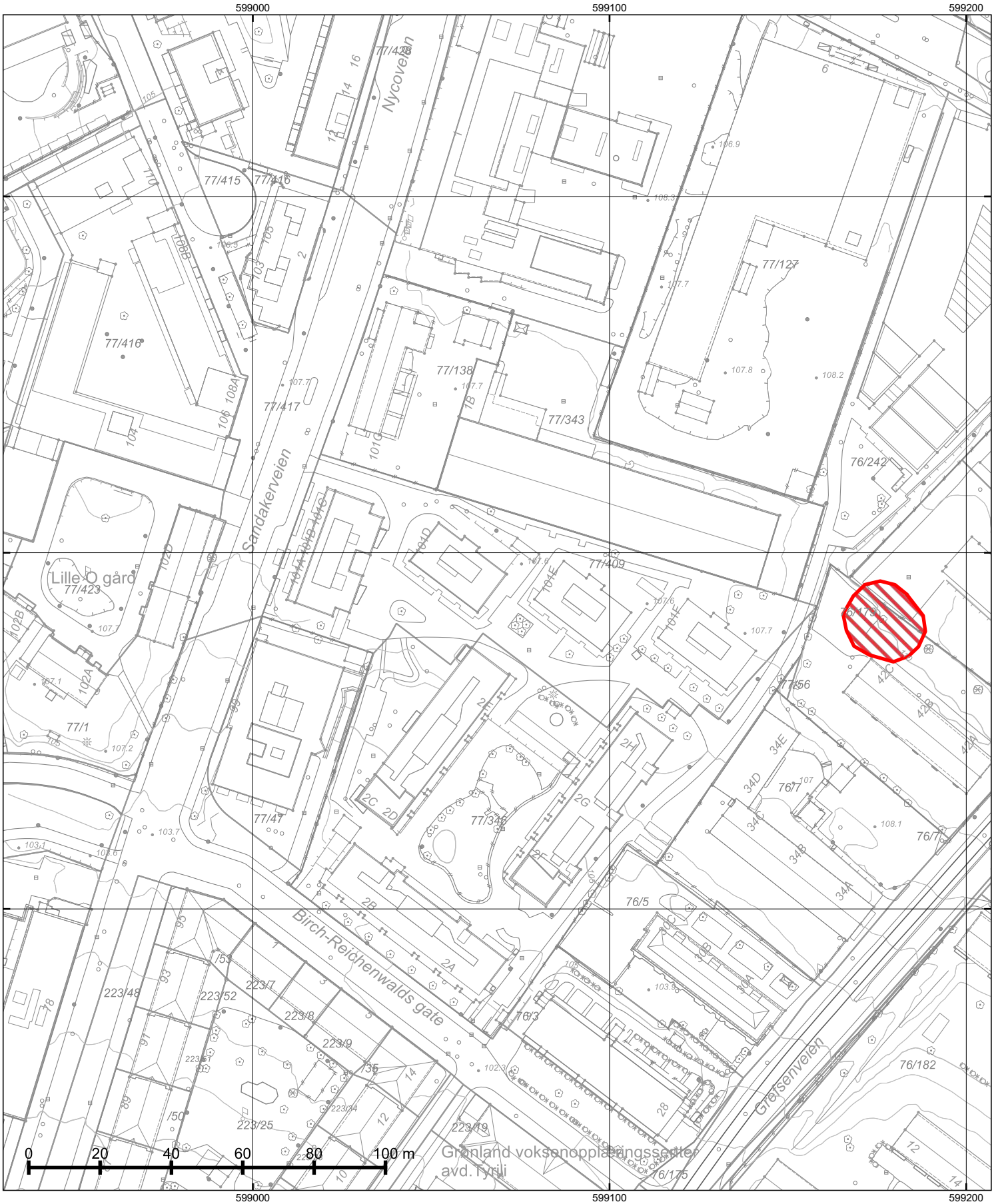
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
599200
6646700
6646600
6646500
FORSLAG
VÅR REF. 202209898
FORSLAG
VÅR REF. 202212601
Felt D
Byggeområde for industri og kontor
TU=150%
S-3645, 4.3.98
se reg.best.
Bolig/forretninger/undervisning/
institusjon(kultur)/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat
tjenesteyting(trening,helse,velvære)/
kontor/bevertning
S-5137, 15.12.21
Byggeområde for industri
U 0.2 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Park
S-5137, 15.12.21
Park
S-4868, 9.12.15
se reg.best.
Byggeområde for bolig,
forretning, bevertning,
kontor
S-4524, 16.06.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4524, 16.06.10
se reg.best.
Byggeområde for bolig,
off.bygning/allmennyttig
formål (barnehage)
S-4524, 16.06.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.2 - 1.5
S-2255, 28.7.77
se reg.best.
Byggeområde for bolig
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87
Boligbebyggelse
S-4771, 2.4.14
se reg.best.
Maks k 125.0*
B2
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat
tjenesteyting/servering,helsetjeneksjoner,
konsulentvirksomhet,frisør,hudpleie,
kultur)/hotell/bevertning
S-4892, 11.5.16
se reg.best.
C2
Torg(gårdstun)
S-4892, 11.5.16
se reg.best.
Lille Ø gård
77/423
H570
Fortau
Sandakerveien
Reichenwalds gate
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret avd. hjelp
Vegh. 14.5 50NZ (S-2176A)
Fortau S-3028, 14.12.88
Byggegrense
Maks k 128,0
Maks k 142.6
Maks k 125.5
Maks k 125.6
Maks k 122.6
Maks k 125.5*
Maks k 131.4*
Maks k 107.5*
Maks k 104.5
Maks k 107.6*
Maks k 144.1
Maks k 140.4
Maks k 139.7
Maks k 133.0
Maks k 124.0
Maks k 123.8
Maks k 141.8
Maks k 135.7
Maks k 140.1
Maks k 139.7
Maks k 121.0
Maks k 122.6*
Maks k 125.5*
Maks k 107.5*
Maks k 131.4*
Maks k 125.5*
Maks k 122.6*
Maks k 125.5

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

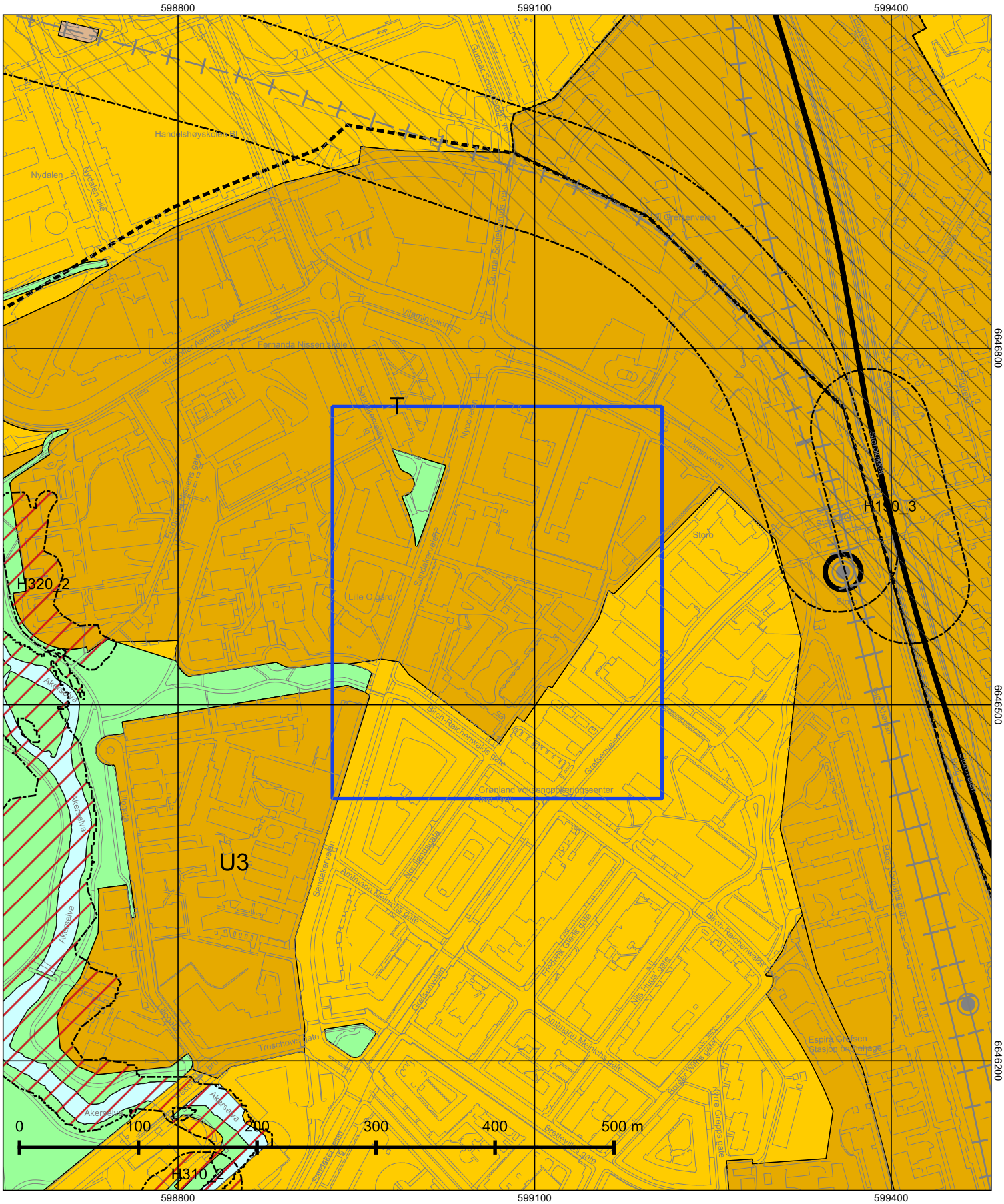
Dato: 03.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323697/ 86497583
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564
Adresse: SANDAKERVEIEN 101E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/409

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323697/86497583
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005564

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4524

SANDAKERVEIEN 99B.Endret regulering med regulerings- bestemmelser for gnr. 77 bnr. 346.

Vedtaksdato: 16.06.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200713143

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 99 B - GNR. 77 BNR. 346

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200713143-2, datert 02.12.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig
- byggeområde for bolig, forretning, bevertning, kontor
- byggeområde for bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 25 980 m2. Bruksareal helt under terreng, og der avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter inngår ikke i beregningen av BRA. Bruksareal under terreng, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5- og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 %. Det tillates inntil bebygd areal BYA = 400 m2 til utvendige boder med maksimal høyde på inntil 3,0 meter over ferdig terreng. Parkeringsplasser på terreng medregnes med et bruksareal på BRA = 18 m2 per parkeringsplass.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, grense for underjordiske anlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

3.3 Utforming
Takene er en del av byens tak landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappe- og heistårn, tekniske rom og installasjoner på tak kan oppføres inntil 3,0 meter over viste gesimshøyder og skal utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Balkonger med maks. 2,0 meter dybde tillates plassert utenfor hovedveggliv forutsatt at disse ikke forhindrer forskriftskrav om dagslys. Del av balkongbredde kan gis maks dybde 2,20 meter dersom gjennomsnittlig balkongdybde er 2,0 meter målt over bredde balkong. På takterrasser skal det være transparent/åpent rekkverk over regulerte gesimshøyder. Takterrasser kan ha inntil 25m2 tak eller pergola per bygg på bygg A, B og C, og skal utformes i tilknytning til tak- og heisoppbygg og inngå som del av taklandskapet.

3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordeling skal være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal på BRA = 40-50 m2, minimum 30 % leiligheter BRA = 50-75 m2 og minimum 50 % leiligheter med BRA = 75 m2 eller større, hvorav halvparten av disse skal være minimum 85 m2 eller større. Leiligheter mindre enn 40 m2 og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leilighetene og minimum 55 % skal være gjennomgående eller belyst fra to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusiv balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter.

3.5 Krav til uteareal
Det skal opparbeides utearealer med god bruksmessig kvalitet for boliger innenfor planområdet. Dette skal tilsvare minst 30 % av det samlede leilighetsarealet i BRA. Balkonger og terrasser medregnes ikke som uteareal. Utearealet som planen krever skal ligge på terreng/lokk. Areal avsatt til uteareal for barnehage skal ikke medregnes. Jordsmonn på parkeringsdekke skal være 0,3 meter for gressplen, 0,5 meter for busker og 0,9 meter for trær.

3.6 Avkjørsel
Avkjørsel skal skje fra Birch-Reichenwalds gate og Sandakerveien som vist med pilene på plankartet. Avkjørsel mot Birch-Reichenwalds gate skal ha minimum 4 meter netto avstand til naboavkjørsel til Sandakerveien 99.

§ 4. Byggeområde for bolig
4.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bolig bygg A, B, D, E, F skal samlet ikke overstige BRA = 17 490 m2.
Tillatt bruksareal for boliger skal ikke overstige 17 170 m2.
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 320 m2.

4.2 Utforming

Øverste etasje i bygg B skal være inntrukket minst 10 meter i full bredde fra gavl mot Birch- Reichenwalds gate. Avstand mellom bygninger D, E, F, skal ikke være mindre enn 8,0 meter, regnet fra og til balkonger og karnapper. Balkonger på bygg mot Birch-Reichenwalds gate skal ha minimum 3,0 meter fri høyde over terreng dersom de krysser eiendomsgrense mer enn 1 meter. Bruksareal helt under terreng og der avstand mellom himling og gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygg A er mindre enn 0,6 meter, inngår ikke i beregning av BRA.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning og bevertning

5.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bygg G skal ikke overstige BRA = 3 320 m2
Tillatt bruksareal for boliger skal ikke overstige 2 800 m2.
Tillatt bruksareal for forretning, bevertning eller kontor skal ikke overstige 400 m2
Tillatt bruksareal for bakkeparkering skal ikke overstige 90 m2.
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 30 m2.
Det tillates etablert forretning og bevertning kun i 1 etasje mot gate og mot syd.

5.2 Utforming
Øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 2,4 meter i forhold til ytterkant av veggliv i underliggende etasjer i fasade mot vest.

5.3 Parkering
Varelevering og korttidsparkering skal håndteres innenfor egen grunn. Det tillates inntil 5 p-plasser på terreng.

§ 6. Byggeområde for bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)

6.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal for bygg C skal ikke overstige BRA = 5 170 m2
Tillatt bruksareal for barnehage skal være minimum BRA = 540 m2 og inntil BRA = 700 m2
Tillatt bruksareal for utvendige boder og annet overdekt areal skal ikke overstige 50 m2.

6.2. Utforming
Øverste etasje i bygg C skal være inntrukket minst 10 meter i full bredde fra gavl mot Birch-Reichenwalds gate.

6.3. Uteareal
Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene i planområdet utenfor barnehagens åpningstid.

6.4 Parkering
Varelevering og korttidsparkering til barnehage skal håndteres fra gatekant i Birch-Reichenwalds gate.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 200 for hele planområdet samlet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig opparbeidet terreng og andre gangveier, trapper, ramper, plasser, belegning, materialbruk, lekeareal med plassering av utstyr for lek, barnehageareal, sykkelparkering, beplantning, overvannshåndtering, trær som skal bevares, terrengmurer, samt kjøreveier og parkering på terreng. Det skal redegjøres hvordan opparbeidelse av utearealene forholder seg til eksisterende trær og grønt mot øst. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Før midlertidig brukstillatelse gis for boligene i det enkelte byggetrinn, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8. Parkering og varelevering

Parkering for biler skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Avkjøringspunkt er vist med piler på plankartet. Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 9. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og detaljprosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

§ 10. Miljøforhold – støy

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal

det innhentes støymåling på utearealene. Støytiltak skal utføres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis. Balkonger i rød støysone skal innglasses. Fasadestøy mot balkonger i gul støysone mot Birch-Reichenwalds gate skal kontrollmåles på mest kritiske punkter. Uteplass mellom bygg G, C og F skal støyskjermes lokalt i henhold til T-1442, tabell 2.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste boenhet i bygg A, B og C skal det foreligge brukstillatelse til barnehage i bygg C.

11.2 Det skal opparbeides gangvei ved planområdets østre grense før brukstillatelse gis for mer enn 100 leiligheter i planområdet. Gangveien skal være offentlig tilgjengelig.

Oslo

S-5132

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien - Nycoveien på strekningen Treschows gate og Vitaminveien

Vedtaksdato: 24.11.2021
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201806521
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 999/845

Kartnummer: UTI – 201806521. Dato: 18.02.2020. Revidert: 16.11.2020.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppgradere Sandakerveien – Nycoveien til bygate. Det tilrettelegges for tosidig opphøyde sykkelfelt samt fortau på begge sider av gaten. Gatens grønne karakter skal oppgraderes. Det skal plantes trær og legges til rette for lokal overvannshåndteringshåndtering. Gateparkering ivaretas på vestsiden av gaten.

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Private avkjørsler vises med piler på plankartet. Det skal etableres harde flater ved avkjørsler.
Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

1.2 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus».
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

1.4 Beplantning

Det skal etableres trær i arealene avsatt til annen veigrunn – grøntareal der det er mulig.
Det er krav om minimum 15 m³ vekstjord per tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær. Anlegget skal utformes slik at eksisterende større trær markert i plankartet bevares. Markerte trær tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før igangsetting av tiltak skal trær og rotsoner beskyttes.

1.5 Belysning

Innenfor planområdet tillates det gatebelysning. Utarbeidet belysningsplan som er vedlagt reguleringsplanen, skal ligge til grunn for ny gatebelysning i planområdet. Belysningsplan avklares endelig i forbindelse med byggeplan.

1.6 Støy

Til enhver tid gjeldende statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for begrensning av støy i anleggsperioden og normalsituasjonen.

1.7 Møbleringssoner

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.

1.8 Universell utforming
Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av gaten.

1.9 Varelevering
Varelevering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde. Det skal anlegges en buffersone på 0,5 meter mot sykkelfelt ved vareleveringslommene.

1.10 Parkering
Parkering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde.

1.11 Frisikt
Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørsler. Frisiktlinjene skal være i tråd med gjeldende norm for gater og veier i Oslo kommune. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 meter over veien.

1.12 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Kjørevei
Areal regulert til kjørevei skal være offentlig. Det skal etableres kjørevei som vist på plankartet. Det skal legges til rette for toveiskjøring. Kjørefeltene skal dimensjoneres for kollektivtrafikk.

2.2 Fortau
Areal regulert til fortau skal være offentlig. Det skal etableres fortau som vist på plankartet. Fortauet skal tilpasses gatens geometri og skal ha en standardbredde på 3 meter. Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

2.3 Sykkelanlegg
Areal regulert til sykkelanlegg skal være offentlig. Det skal etableres Sykkelanlegg som vist på plankartet. Sykkelanlegget skal være opphøyd. Anlegget skal ha en standardbredde på 2,2 meter, der anlegget skal tilpasses gatens geometri tillates det en minimumsbredde på 2 meter. Opphøyde sykkelfelt skal ha nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

2.4 Annen veigrunn – grøntareal
Areal regulert til annen veigrunn – grøntareal skal være offentlig. Det skal etableres annen veigrunn – grøntareal som vist på plankartet. Alle arealer regulert til formålet skal gis et grønt preg med beplantning. Det tillates etablering av harde flater innenfor formålet. Det tillates etablering av møbleringselementer som trær, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet. Det tillates etablering av skjæringer, grøfteanlegg og murer som er nødvendig for å oppføre tiltaket innenfor formålet. Det tillates snøopplag innenfor formålet.

2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor arealer regulert til formål Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer skal det anlegges parkeringsplasser/kjørevei.

3 Bestemmelser til bestemmelsesområde M1–M9

3.1 Bestemmelsesområde M1 (Parkering)
Det skal innpasses minst 10 parkeringsplasser. Minimum 2 av disse skal være HC-parkeringsplasser. Det skal innpasses en vareleveringslomme ved gårds- og bruksnummer 223/43. Det tillates også å innpasse sykkelparkeringsplasser, regnbed, benker og lignende møbleringselementer.

3.2 Bestemmelsesområde M2–M3 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses minst fire trær per felt samt regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkeringsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)
Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker og lignende møbleringselementer.

3.4 Bestemmelsesområde M5–M8 (Bussholdeplass)
Innenfor bestemmelsesområde M5–M8 skal det etableres bussholdeplass. Det tillates etablering av leskur. Areal rundt holdeplassene med leskur skal utformes universelt.

3.5 Bestemmelsesområde M9 (Møbleringssone)
Innenfor bestemmelsesområde M9 tillates det å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker, bord, treningsutstyr og lignende møbleringselementer. Møbleringselementer skal ikke komme i konflikt med inn- og utkjøring fra garasjeanlegget til gårds- og bruksnummer 77/419.

4 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
Arealer avsatt som midlertidig Bygge- og anleggsområde tillates brukt til nødvendig anlegg knyttet til gjennomføring av gateopprustningsprosjektet for Sandakerveien–Nycoveien. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

5.1 Marksikringsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær markert i plankartet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

5.2 Overvannshåndteringsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsning skal begrunnes. Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten om at valgte løsninger for påslippsmengder til offentlig nett er godkjent hos etaten.

5.3 Landskapsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, beplantning, materialbruk og frisiktsoner. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

5.4 Faseplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge faseplan for utbygging og hvordan man sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Faseplan skal vise hvordan det skal sikres tilgang til tilgrensende friområder i anleggsperioden. Faseplan skal vise hvordan kulturminner og bevaringsverdige trær innad i planområdet skal beskyttes i anleggsperioden. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen. Før rammetillatelse kan gis skal dokumentasjonen forelegges Bymiljøetaten for uttalelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.11.2021 sak 290. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.12.2021

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

Rett kopi bekreftes

Saksnr.: 201202679-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 77/346, 409.

1. ATKOMSTVEIER:
   Gnr. 77 bnr. 346 og gnr. 77 bnr. 409 skal ha gjensidig bruksrett til kjørbare atkomstveier på eiendommene for varelevering og korttidsparkering.

2. UTEOPPHOLDSAREALER:
   Gnr. 77 bnr. 346 og gnr. 77 bnr. 409 skal ha gjensidig bruksrett til felles uteoppholdsarealer, inklusiv uteoppholdsarealene til barnehagen på gnr. 77 bnr. 346 utenom barnehagens åpningstider, på eiendommene.

3. RØMMINGSVEI:
   Gnr. 77 bnr. 409 skal ha bruksrett til å benytte rømmingstrapp og røykventilasjonssjakt i nordre ende av parkeringskjeller under bygning B på gnr. 77 bnr. 346.

4. GJERDER M.M:
   Det skal ikke settes opp gjerder eller andre hindringer som hindrer atkomsten til felles uteareal, utrykking eller flytting.

Doknr: 1038925 Tinglyst: 06.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
77	346, 409.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter: Oslo 10/5-12 JØRN BERTIL LYSHOEL x

For eiend. 77/346, 409:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
Oslo	10/8-12	RUNE KILLOSTAD x	991638741
		Sandakerveien 99B KS	
		Hjemmelshaver	

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Doknr: 413539 Tinglyst: 24.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dok.nr. 2840/50

Tillegg til overenskomst av 1996-09-24 (med dagboknr 48276, tinglyst 1997-08-11) mellom Oslo Energi AS og Norex Group AS vedrørende felles adkomst til gnr 77 bnr 138 og bnr 346 i Oslo Kommune

Til eiendommen Lillo transformatorstasjon gnr. 77 bnr. 138 i Oslo kommune og Sandakerveien 101, gnr 77 bnr 409 (parsell fradelt bnr 346) i Oslo kommune, er det felles adkomst fra Sandakerveien, jfr. tinglyst og vedlagt kopi inkl. kartvedlegg (vedlegg 1).

Begge parter har ved inngåelse av overenskomsten 1996-09-24 akseptert, som bindende for seg og senere eiere, retten til å benytte eksisterende adkomstvei. I dag er Hatros II AS og Sandakerveien 99B KS hjemmelshavere av henholdsvis gnr 77 bnr 138 og gnr 77 bnr 409 samt at Hafslund Nett AS er rettighetshaver til eiendommen gnr 77 bnr 138.

I adkomstavtalen var partene kjent med at det tildels er svært store kjøretøy som benyttes til transformatortransport og innkjørselen skulle i fremtiden opprettholdes for slik transport.

I forbindelse med utbygging av eiendommen gnr 77 bnr 409, Sandakerveien 101 i Oslo, har utbygger behov for å justere innkjøringen til eiendommen gnr 77 bnr 138, Lillo transformatorstasjon. Eier, Hatros II AS og rettighetshaver Hafslund Nett AS kan akseptere at innkjøringen justeres slik det fremkommer i vedlagte tegninger nr. 10399-21, C1.1 og C3.1, datert 28.02.2013 (vedlegg 2 og 3). Dette betyr at adkomsten opprettholdes slik den er i dag for vanlig lastebiltransport samt for større kjøretøy hva angår adkomstbredde og maksimal høydeforskjell mellom Sandakerveiens kjørebane og fortau/adkomstvei. Felles adkomst (for personbiler/vanlig lastebil o.l.) er vist med grått på disse tegningene.

Vedlegg 2 viser hvordan manøvreringen av spesialbil (tungtransportbil) kan foregå i praksis og hvor stor del av gjerdet inn mot Lillo transformatorstasjon som lett må kunne fjernes når gamle transformatorenheter eventuelt skal skiftes ut med nye. Prototyp for aktuell gjerdekonstruksjon og portkonstruksjon skal fremskaffes av eier av gnr 77 bnr 409 og godkjennes av eier/rettighetshaver av gnr 77 bnr 138 før endelig montasje. Eier av gnr 77 bnr 409 har ansvar for utførelse og kostnader med montering av gjerde/port. Framtidige kostnader/utbedringer på gjerde/port som følge av skade, for eksempel som følge av påkjørsel, brøyting, m.v. skal dekkes av den som påfører skaden. Dette betyr at skade påført gjerde/port ved aktivitet på sørsiden av grensen, dekkes av eier av gnr 77 bnr 409, mens skade som påføres gjerde/port ved aktivitet på nordsiden av grensen, dekkes av gnr 77 bnr 138. Det forutsettes at det etableres et gjerde/port som det er lett å demontere/montere. Gjerde/port skal ikke tilplantes.

For å sikre god håndtering av overflatevann i forbindelse med utbygging av eiendommen gnr 77 bnr 409, er det også behov for å utføre mindre terrengarrondering og etablere ny overvannskum på gnr 77 bnr 138 (jf vedlegg 2). Eier av gnr 77 bnr 409 har ansvar for utførelse og kostnader med disse tiltakene.

Fremdrift:

- Prototyp for gjerde/port skal være ferdig senest i løpet av juni 2013
- Anleggsarbeider på gnr 77 bnr 138 i forbindelse med overvannshåndtering og oppsetting av gjerde/port skal være ferdig senest i løpet av oktober 2014

Tinglysing:
Partene aksepterer at denne tilleggsavtalen kan tinglyses som heftelse på gnr 77 bnr 409 og som tillegg til avtale tinglyst 11.08.1997, dagboknr 48276 (vedlegg 2). Hafslund Nett AS vil i så fall betale gebyrer for slik tinglysing. Avtalen kan ikke endres uten etter avtale mellom partene.

Det foreligger offentlig tillatelse til å opparbeide innkjøringen iht. vedlagte tegning.

Oslo ...1/3-2013

Hatros II (org.nr. 991 847 774)
Eier av gnr 77 bnr 138
Lillo transformatorstasjon

.....
Blokkbokstaver
LIV RAGNHILD BREIVIK

.....
Blokkbokstaver

Sandakerveien 99B KS (org.nr. 991 638 741)
Eier av gnr 77 bnr 409
Sandakerveien 99 B

.....
ERIK DANIELSEN

.....
JØRN B. LYSHOEL

Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698)
Rettighetshaver av gnr 77 bnr 138
Lillo transformatorstasjon

.....
Blokkbokstaver Ann Hauge

.....
Blokkbokstaver Arvid B. Smith

Vedlegg 1: Tinglyst overenskomst angående felles adkomst, signert pr. 24.09.1996, dagboknr. 48276.
Vedlegg 2: Tegning nr. 10399-21, C1_1, datert 28.02.2013 (gjelder for spesialbil)
Vedlegg 3: Tegning nr. 10399-21, C3_1, datert 28.02.2013 (gjelder for personbiler/vanlig lastebil)

Vedlegg 1
side 1/2

OVERENSKOMST
angående felles adkomst

mellom

Nett
Oslo Energi AS
som eier av eiendommen Lillo understasjon i Oslo
gnr. 77 bnr. 138 i Oslo kommune

og

Norex Group AS
som kjøper av eiendommen Sandakerveien 99B
gnr. 77 bnr. 346 i Oslo kommune

Til eiendommen Lillo understasjon, gnr. 77 bnr. 138 i Oslo kommune og Sandakerveien 99B, gnr. 77 bnr. 346 i Oslo kommune, er det felles adkomst fra Sandakerveien, jf. kart på baksiden.

Ved inngåelse av denne overenskomst aksepterer begge parter som bindende for seg og senere rettsetterfølgere, en gjensidig rett til å benytte eksisterende adkomstvei. Adkomstveien skal holdes fri for parkering, og det skal ikke fra noen av partene legges hindrer i veien som ikke er forenelig med fri adkomst for den andre parten. Da det tildels er svært store kjøretøy som benyttes til transformatorutskiftning, må nåværende innkjørsel opprettholdes. Eventuell omlegging/forandring av innkjørselsforholdene til understasjonen må kun skje i samråd med selger. Videre har selger rett til å sette opp gjerde i grensedele.

Denne erklæring tinglyses på begge de omhandlede eiendommene og kan ikke avlyses uten samtykke fra begge grunneiere i fellesskap, samt Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 24/9 - 96

Selger: Nett

Oslo Energi AS - organisasjonsnr.
~~962942172~~ 976894812

Morten Grødahl

Oslo Energi AS

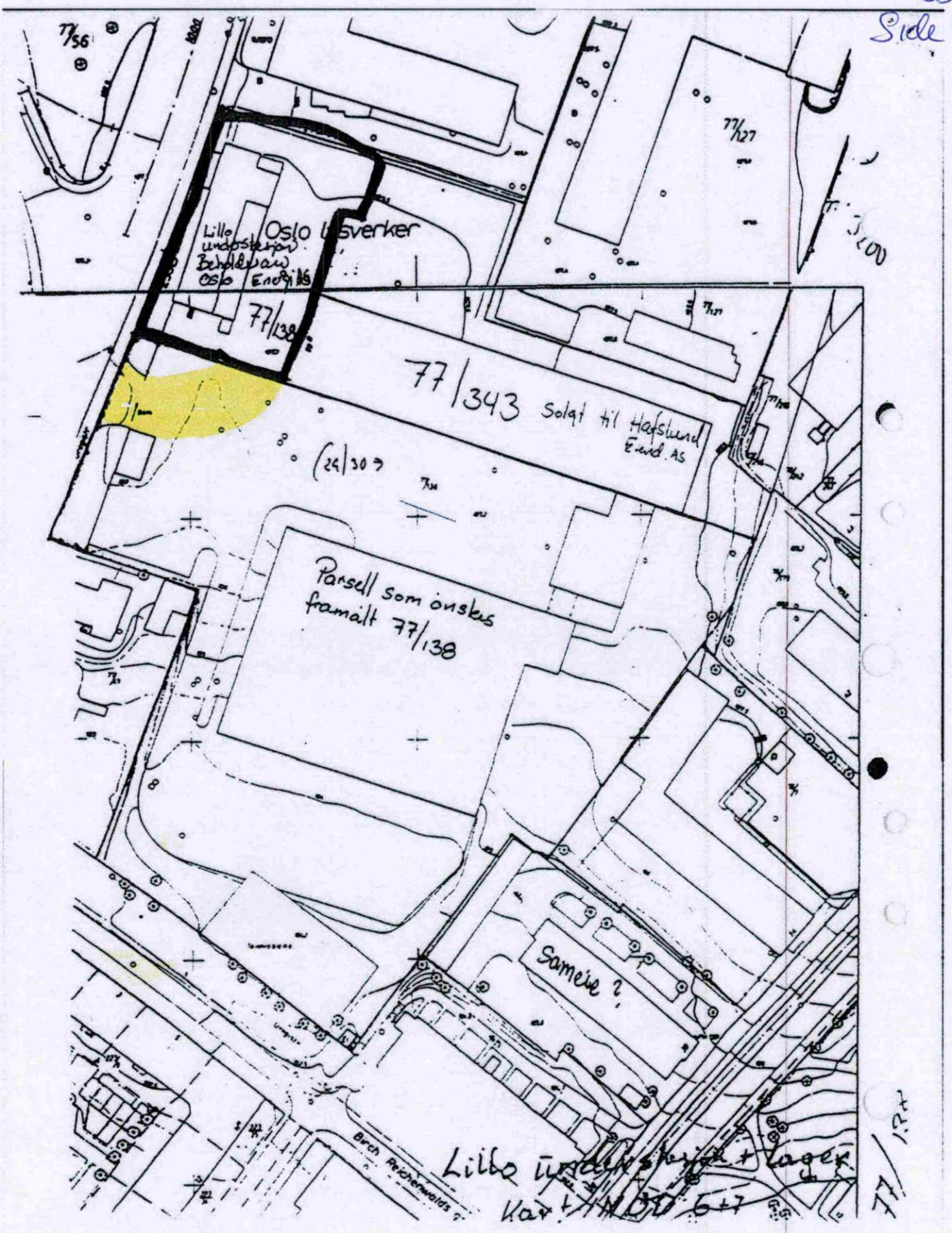
Oslo Energi Nett AS

Kjøper:

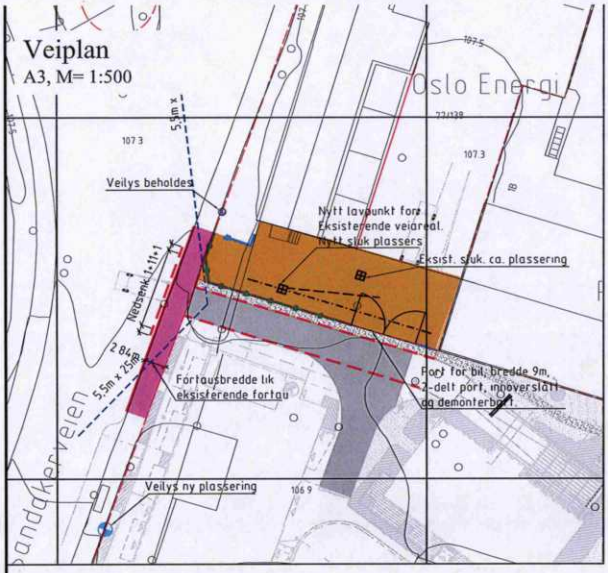
Norex Group AS - organisasjonsnr.
950666048

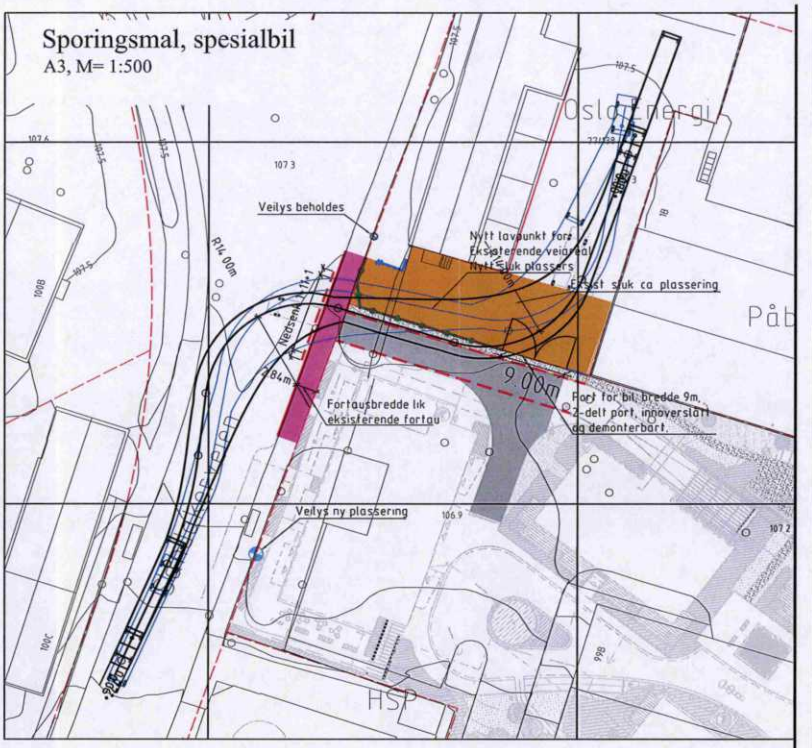
STATENS KARTVERK

Vedlegg 1
Side 2/2



Alle 9





Spesifikasjoner

Gjelder spesialkjøretøy, avgrensning av kjøreareal vist med sporingsmal

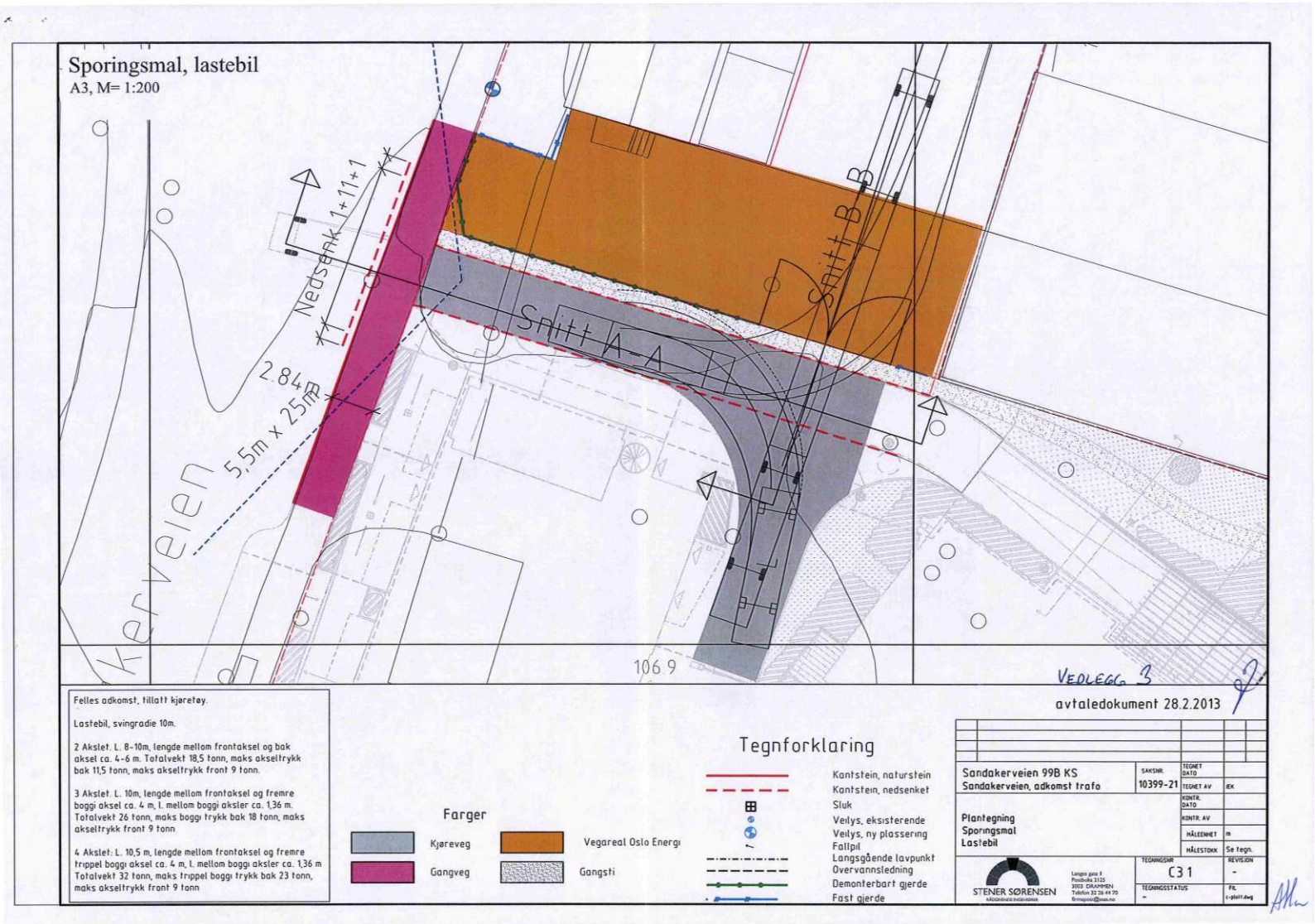
1. Klaring under henger i kjøretøy: ca. 10 cm
2. Akselavstand ca. 11m mellom bakre hjul på trekkvogn og fremre hjul på henger
3. Svingradius: min 14 m
4. Maks fall på terreng i innkjøring: 1:60
5. Maks akselvekt: ca 20 tonn
6. Markering for fortau langs Sandakerveien gjøres med 2 cm vis
7. Ingen vis i kantstein ved demonterbart gjerde langs felles eiendomsgrense.
8. Gjerde inne på området utføres demonterbart i full lengde fra vei og inn til og med innerste portstolpe

Avretting av topplag og asfaltering skal gjøres med stor nøyaktighet for å ivareta fall for overflateavrenning

Ved opparbeidelse av ny adkomstvei, vil en endring av lavpunkt for avrenning av vann inne på Hafslund sitt kjørearearal gjøre at nytt sandfang må etableres. Sandfang tilkobles overvannsledning som går fra eksisterende sluk

VEDLEGG 2
avtaledokument 28.2.2013

Sandakerveien 99B KS Sandakerveien, adkomst trafo	SAKSNR	10399-21	TEGNET DATO
			TEGNET AV: IEK
			KONTR DATO
Plantegning Sporingsmal Spesialbil			KONTR. AV
			MÅLENHET: m
			MÅLESTOKK: Se tegn
STENER SØRENSEN RÅDGIVENDE INGENIØRER Langes gate 1 Postboks 3223 3103 TØNSBERG Telefon 33 36 44 70 firmapost@sass.no	TEGNINGSNR	C11	REVISJON: -
	TEGNINGSSTATUS	-	FIL: c-plott dwg


Sporingsmal, lastebil
A3, M= 1:200
Nedsenk 1+11+1
2.84
5,5m x 25m
Snitt A-A
Snitt B-B
106.9
Kervveien
Felles adkomst, tillatt kjøretøy.
Lastebil, svingradie 10m.
2 Akslet. L. 8-10m, lengde mellom frontaksel og bak aksel ca. 4-6 m. Totalvekt 18,5 tonn, maks akseltrykk bak 11,5 tonn, maks akseltrykk front 9 tonn.
3 Akslet. L. 10m, lengde mellom frontaksel og fremre boggi aksel ca. 4 m, l. mellom boggi aksler ca. 1,36 m. Totalvekt 26 tonn, maks boggi trykk bak 18 tonn, maks akseltrykk front 9 tonn
4 Akslet: L. 10,5 m, lengde mellom frontaksel og fremre trippel boggi aksel ca. 4 m, l. mellom boggi aksler ca. 1,36 m Totalvekt 32 tonn, maks trippel boggi trykk bak 23 tonn, maks akseltrykk front 9 tonn
Farger
Kjøreveg
Vegareal Oslo Energi
Gangveg
Gangsti
Tegnforklaring
Kantstein, naturstein
Kantstein, nedsenket
Sluk
Veilys, eksisterende
Veilys, ny plassering
Fallpil
Langsgående lavpunkt
Overvannsledning
Demonterbart gjerde
Fast gjerde
VEDLEGG 3
avtaledokument 28.2.2013
Sandakerveien 99B KS
Sandakerveien, adkomst trafo
SAKSNR. 10399-21
Plantegning
Sporingsmal
Lastebil
TEGNET DATO
TEGNET AV JEK
KONTR. DATO
KONTR. AV
MÅLEENHET m
MÅLESTOKK Se tegn.
TEGNINGSNR C31
REVISJON -
TEGNINGSSTATUS -
FIL c-plott.dwg
STENER SØRENSEN

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601516546
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991638741	SANDAKERVEIEN 99B KS		c/o Eiendomsplan Management AS, Thunes vei 2, 0274 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	409

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	1	79 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	2	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	3	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	4	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	5	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	6	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	7	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	8	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	9	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	10	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	11	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	12	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	13	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	14	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	15	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	16	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	17	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	18	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	19	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 957936 Tinglyst: 06.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
05.11.2013
Ketil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:17
Side 1 av 44

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	20	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	21	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	22	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	23	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	24	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	25	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	26	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	27	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	28	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	29	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	30	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	31	79 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	32	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	33	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	34	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	35	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	36	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	37	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	38	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	39	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	40	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	41	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	42	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	43	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	44	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	45	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	46	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	47	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	48	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	49	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	50	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	51	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	52	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	53	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	54	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	55	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	56	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	57	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	58	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	59	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	60	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	61	79 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	62	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	63	42 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	64	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	65	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	66	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	67	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	68	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	69	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	70	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	71	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	72	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	73	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	74	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	75	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	76	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	77	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	78	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	79	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	80	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	81	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	82	51 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	83	46 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	84	91 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	85	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	86	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	87	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	88	80 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	89	87 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	90	102 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	91	107 / 8859	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	92	107 / 8859	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	93	113 / 8859	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	94	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	95	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	96	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	97	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	98	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	99	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	100	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	101	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	102	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	103	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	104	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	105	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	106	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	107	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	108	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	109	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	110	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	111	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	112	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	113	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	114	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	115	75 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	116	54 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	117	93 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	118	108 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	409	0	119	78 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	120	78 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	409	0	121	108 / 8859	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/957936/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:17

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	409		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991 638 741	SANDAKERVEIEN 99B KS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
22.10.2013

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Oslo 15/6-2013

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 15/6-13		ERIK DARI ELSEN	–
Oslo 15/6-13		JØRN B. LYSHOEL	–

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	**409**		1-121	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25.10.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Sandakerveien 101, Gnr. 77, Bnr. 409, i Oslo kommune.
Vedlegg til skjema for begjæring om oppdeling i eierseksjoner pkt. 3.

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremstår av etterstående fordelingsliste

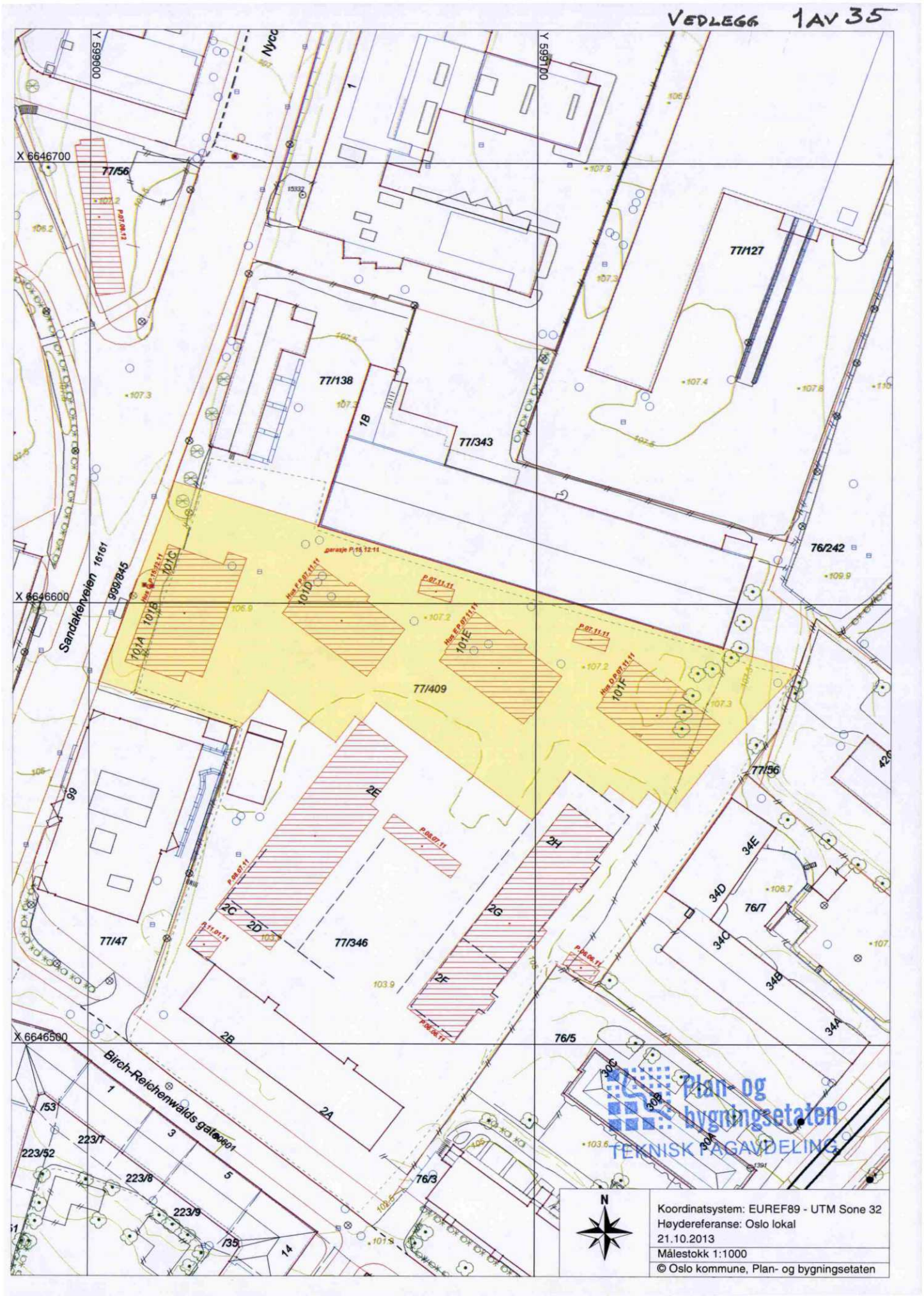
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	79	B	51	B	80	B	101	B	54	B
2	B	42	B	52	B	51	B	102	B	75	B
3	B	42	B	53	B	46	B	103	B	75	B
4	B	87	B	54	B	91	B	104	B	54	B
5	B	80	B	55	B	80	B	105	B	93	B
6	B	51	B	56	B	87	B	106	B	93	B
7	B	46	B	57	B	102	B	107	B	54	B
8	B	91	B	58	B	80	B	108	B	75	B
9	B	80	B	59	B	87	B	109	B	75	B
10	B	51	B	60	B	102	B	110	B	54	B
11	B	46	B	61	B	79	B	111	B	93	B
12	B	91	B	62	B	42	B	112	B	93	B
13	B	80	B	63	B	42	B	113	B	54	B
14	B	51	B	64	B	87	B	114	B	75	B
15	B	46	B	65	B	80	B	115	B	75	B
16	B	91	B	66	B	51	B	116	B	54	B
17	B	80	B	67	B	46	B	117	B	93	B
18	B	51	B	68	B	91	B	118	B	108	B
19	B	46	B	69	B	80	B	119	B	78	B
20	B	91	B	70	B	51	B	120	B	78	B
21	B	80	B	71	B	46	B	121	B	108	B
22	B	51	B	72	B	91	B				
23	B	46	B	73	B	80	B				
24	B	91	B	74	B	51	B				
25	B	80	B	75	B	46	B				
26	B	87	B	76	B	91	B				
27	B	102	B	77	B	80	B				
28	B	80	B	78	B	51	B				
29	B	87	B	79	B	46	B				
30	B	102	B	80	B	91	B				
31	B	79	B	81	B	80	B				
32	B	42	B	82	B	51	B				
33	B	42	B	83	B	46	B				
34	B	87	B	84	B	91	B				
35	B	80	B	85	B	80	B				
36	B	51	B	86	B	87	B				
37	B	46	B	87	BX	102	B				
38	B	91	B	88	B	80	B				
39	B	80	B	89	B	87	B				
40	B	51	B	90	B	102	B				
41	B	46	B	91	N	107	B				
42	B	91	B	92	N	107	B				
43	B	80	B	93	N	113	B				
44	B	51	B	94	B	93	B				
45	B	46	B	95	B	54	B				
46	B	91	B	96	B	75	B				
47	B	80	B	97	B	75	B				
48	B	51	B	98	B	54	B				
49	B	46	B	99	B	93	B				
50	B	91	B	100	B	93	B				
SUM BRØK		3450		SUM BRØK		3798		SUM BRØK		1611	

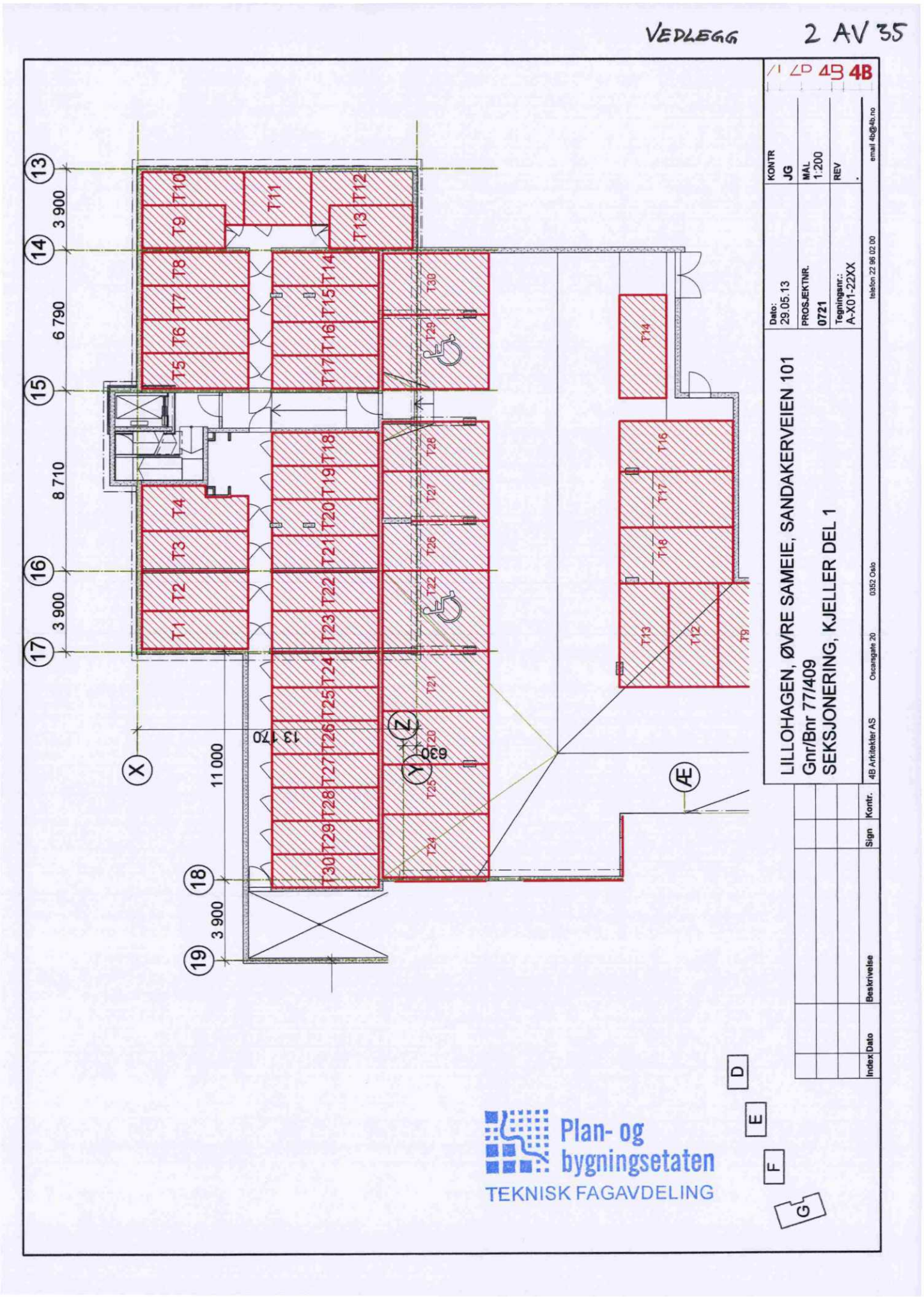
SUM BRØK (TELLERE) 8859 = NEVNER I SAMEIERBRØKEN

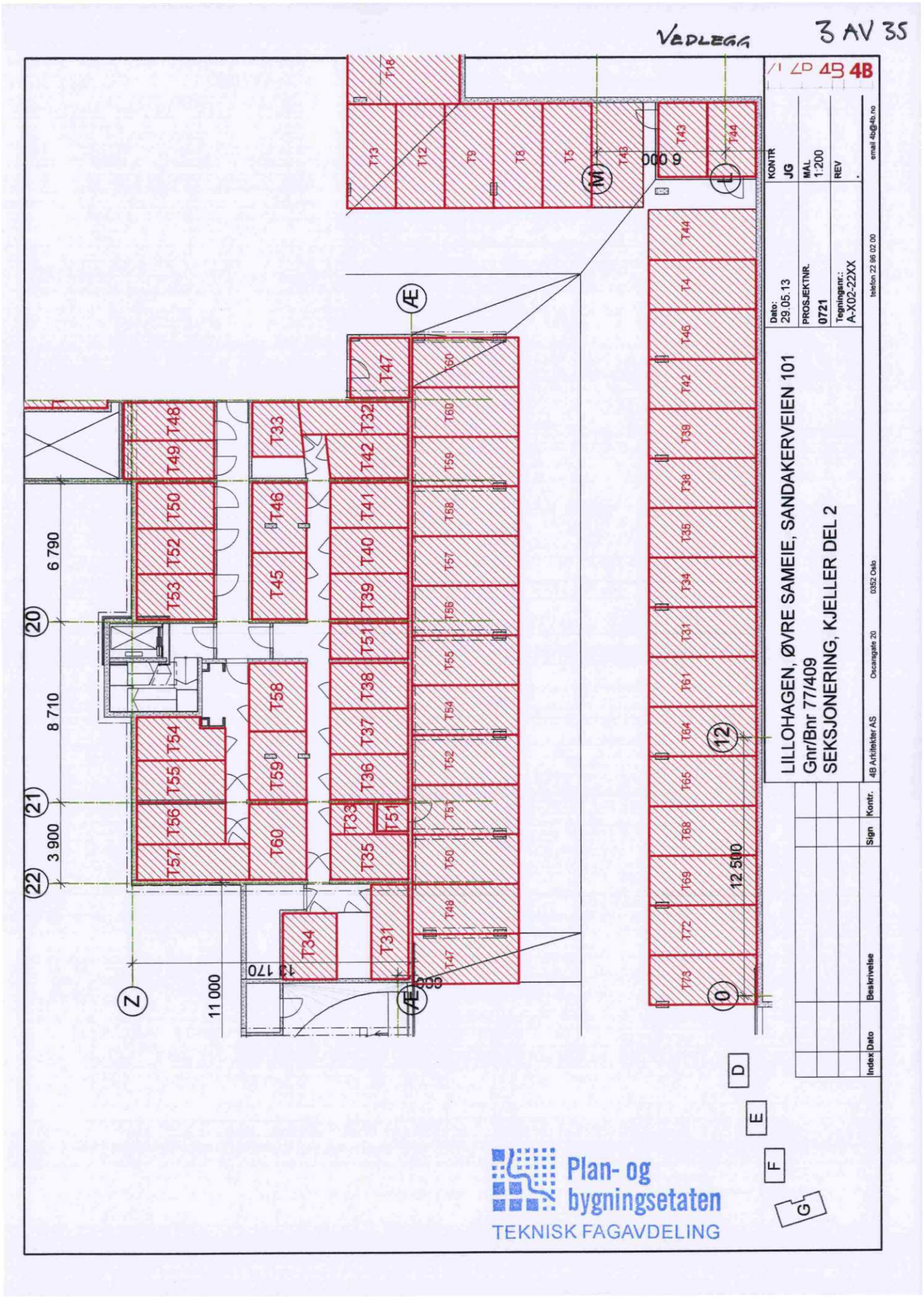
Signaturer

Oslo 15/6 -2013 Dato Hjemmelshaver

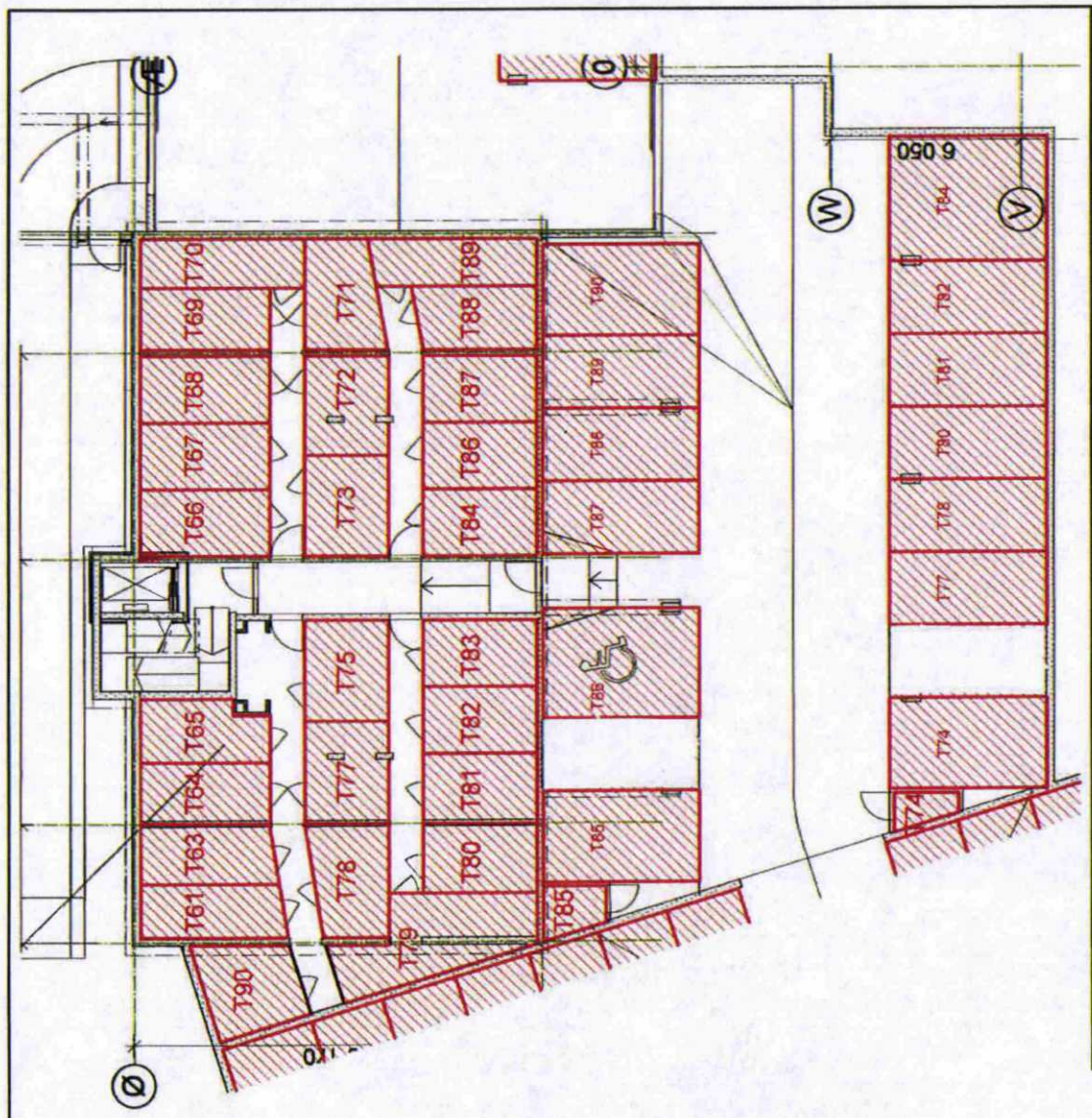
Rettet opp etter avtale med Petter Johansen 17.10.2013 Kjell Engelsen


VEDLEGG 1 AV 35
X 6646700
X 6646600
X 6646500
77/56
77/127
77/138
77/343
77/409
77/346
77/47
76/242
76/7
76/5
76/3
Sandakerveien 16161
999845
Birch-Reichenwalds gate
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
21.10.2013
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


VEDLEGG 2 AV 35
4B
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 1
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-X01-22XX
KONTR JG
MÅL 1:200
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
13 14 15 16 17 18 19
3 900
6 790
8 710
3 900
3 900
11 000
13 170
630
X Y Z Æ
D E F G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG
3 AV 35
4B
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 2
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
MAL 1:200
KONTR JG
REV .
Tegningsnr.: A-X02-22XX
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
email 4b@4b.no
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 4 AV 35



LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 3

Dato: 29.05.13
KONTR JG
PROSJEKTNR. 0721
MÅL 1:200
Tegningsnr.: A-X03-22XX
REV

4B Arkitekter AS Observatoriegata 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 e-mail

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

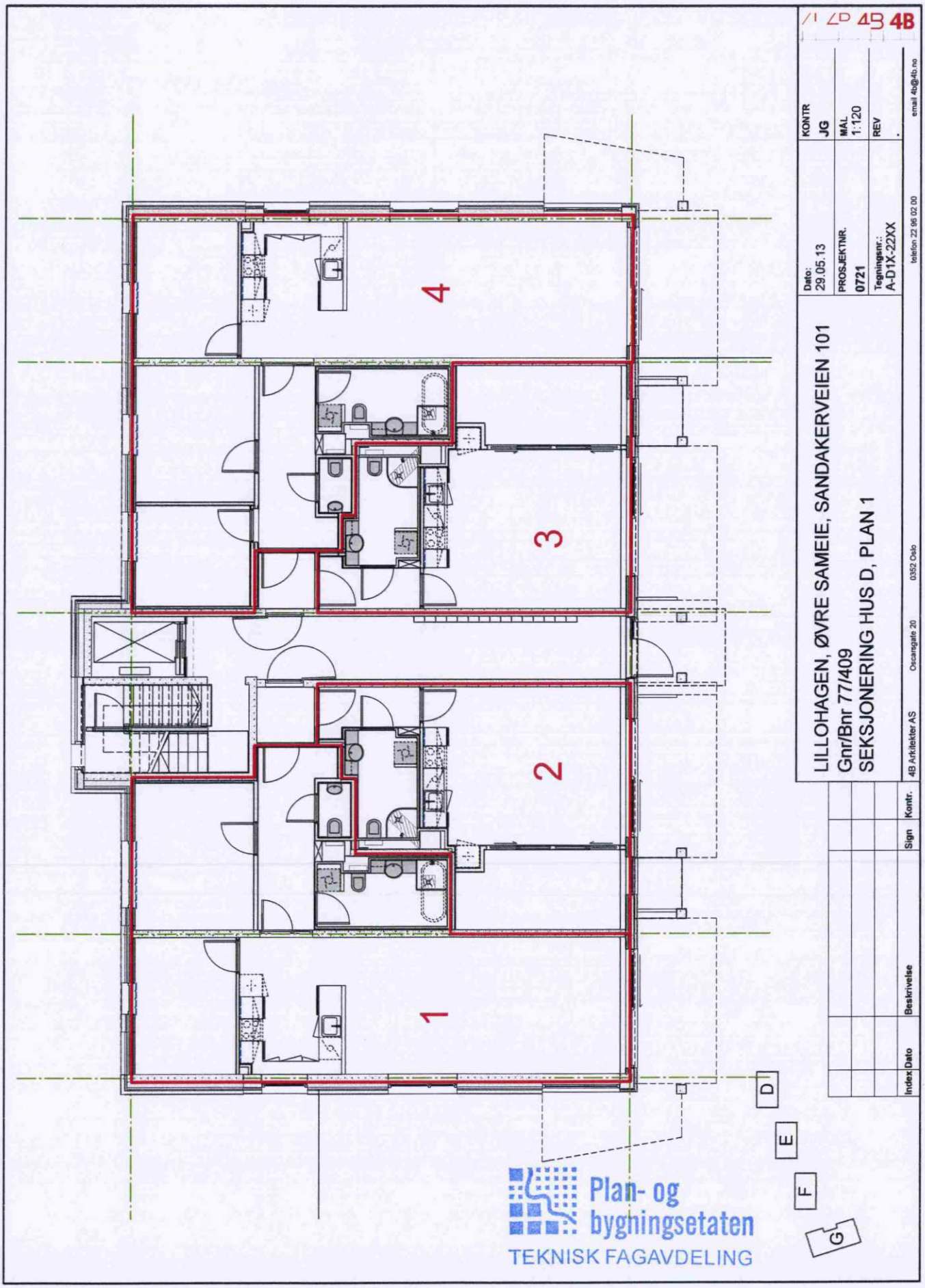
D
E
F
G

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 5 AV 35

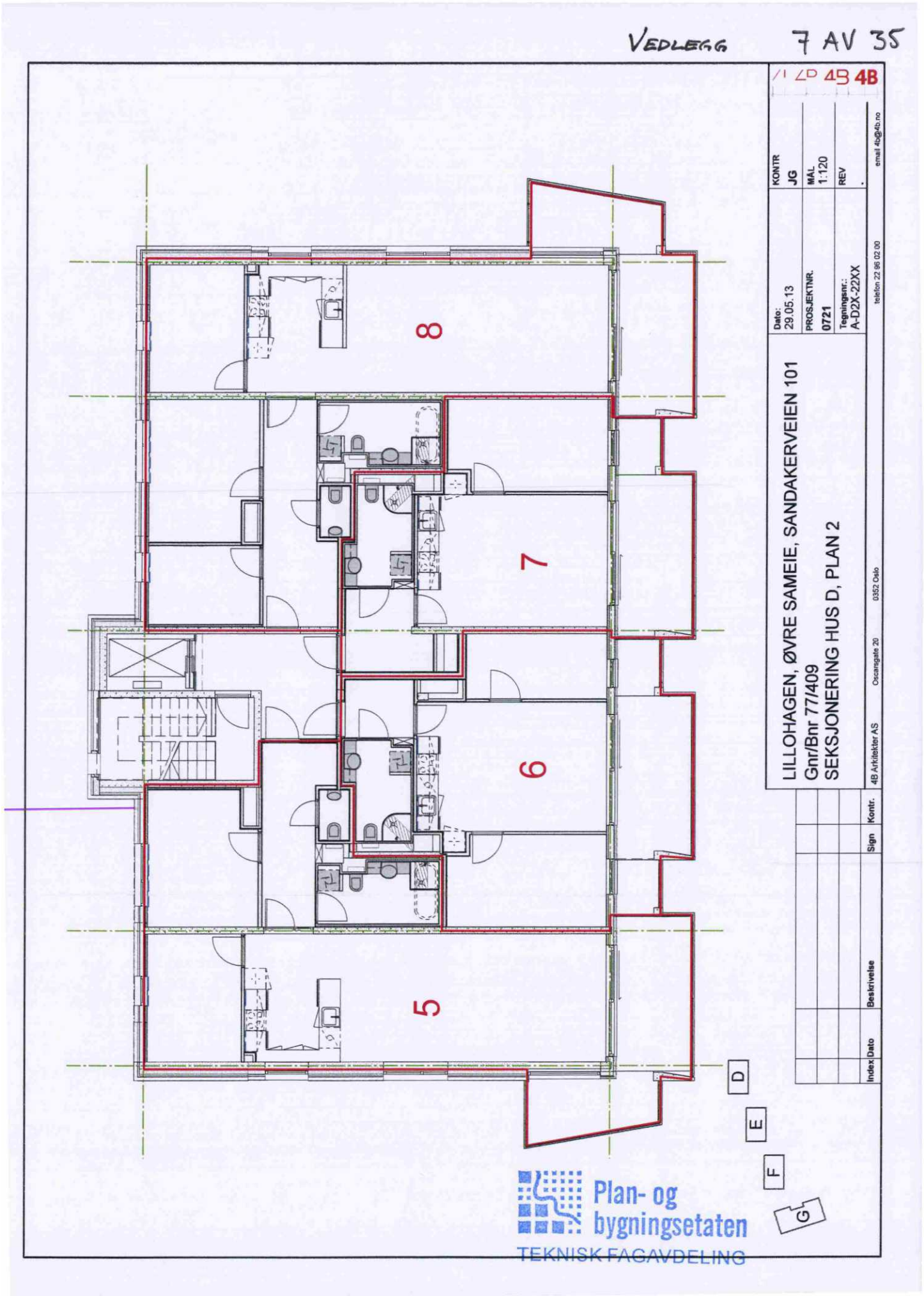


VEDLEGG 6 AV 35



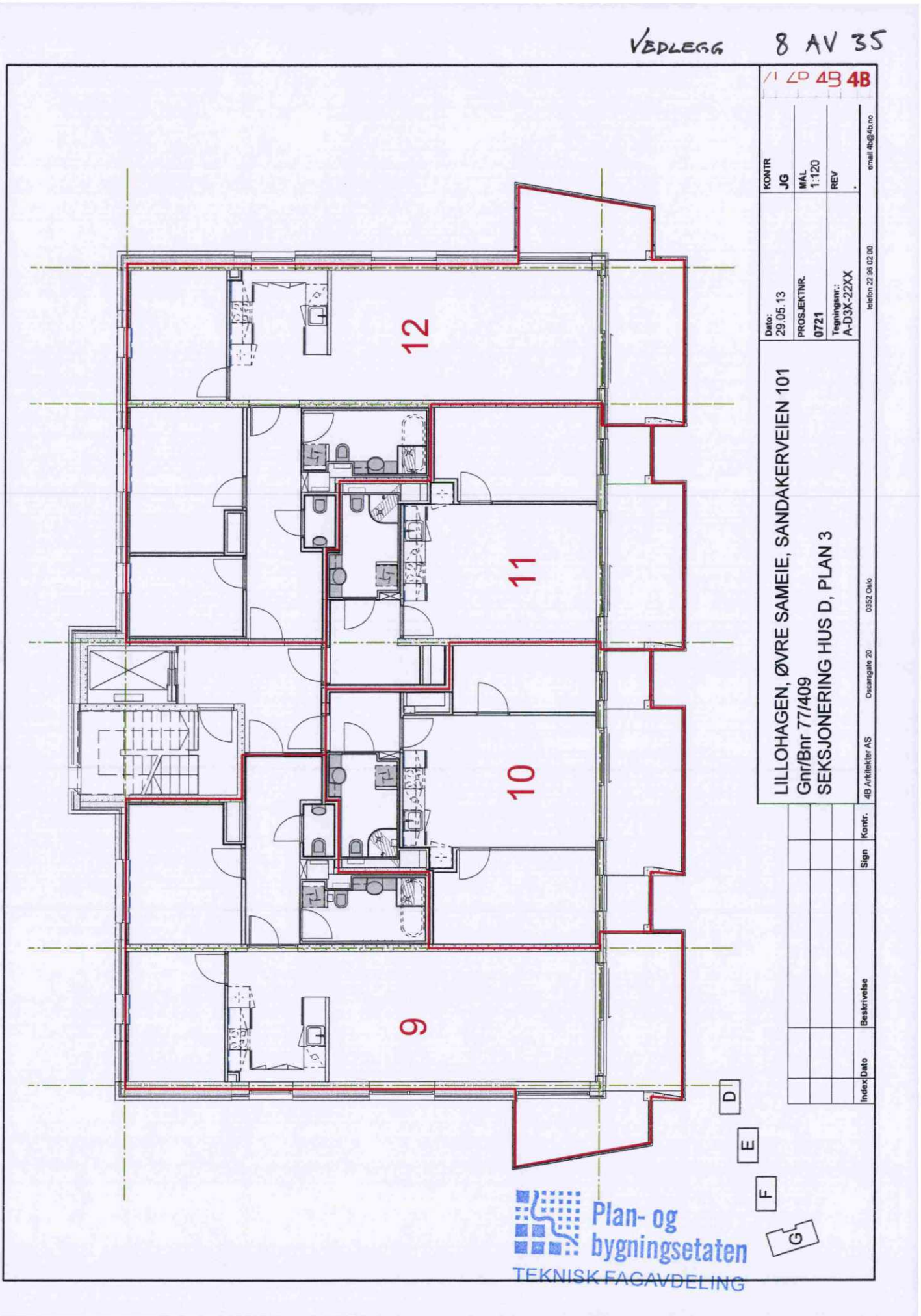
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 7 AV 35

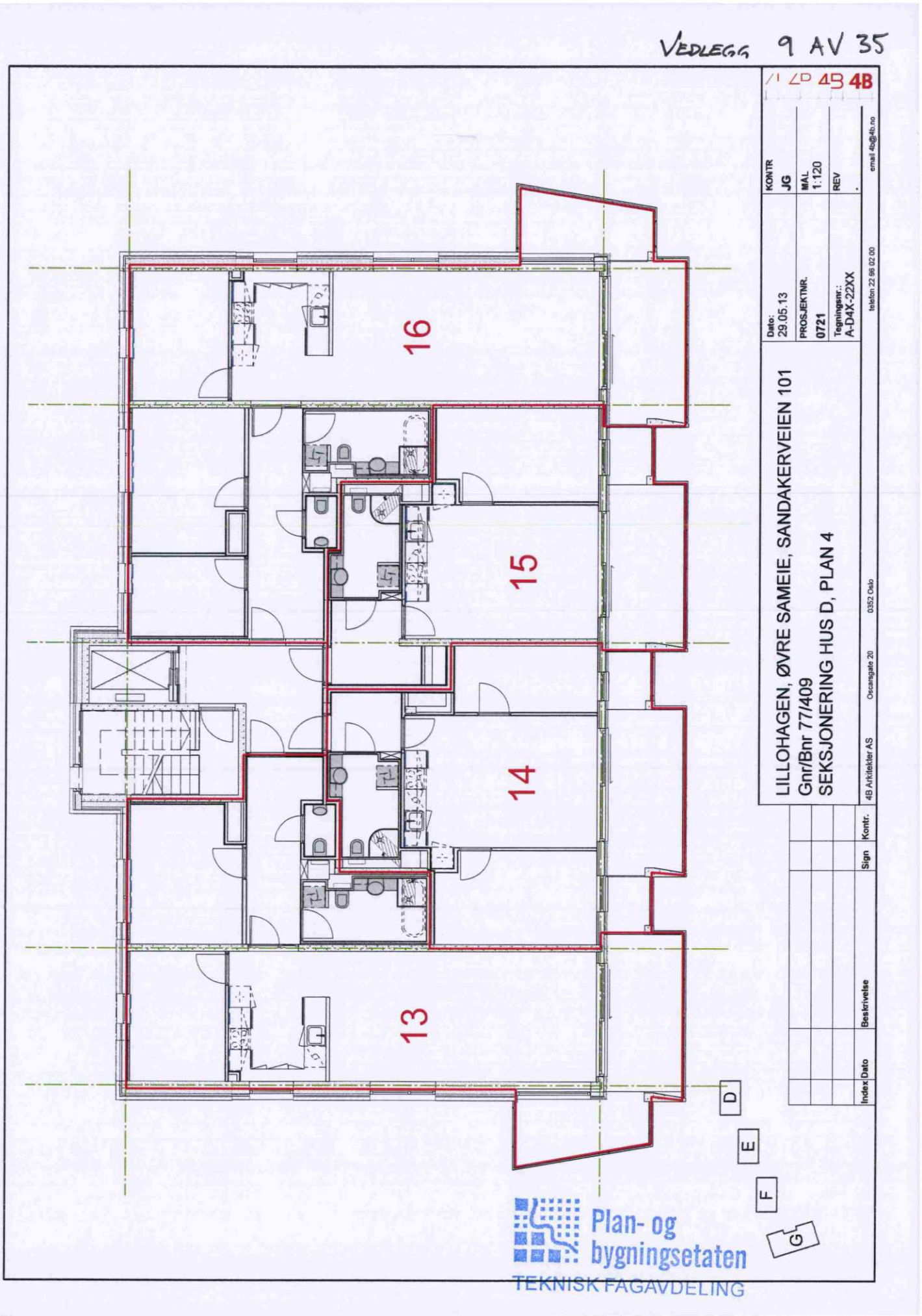


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 8 AV 35

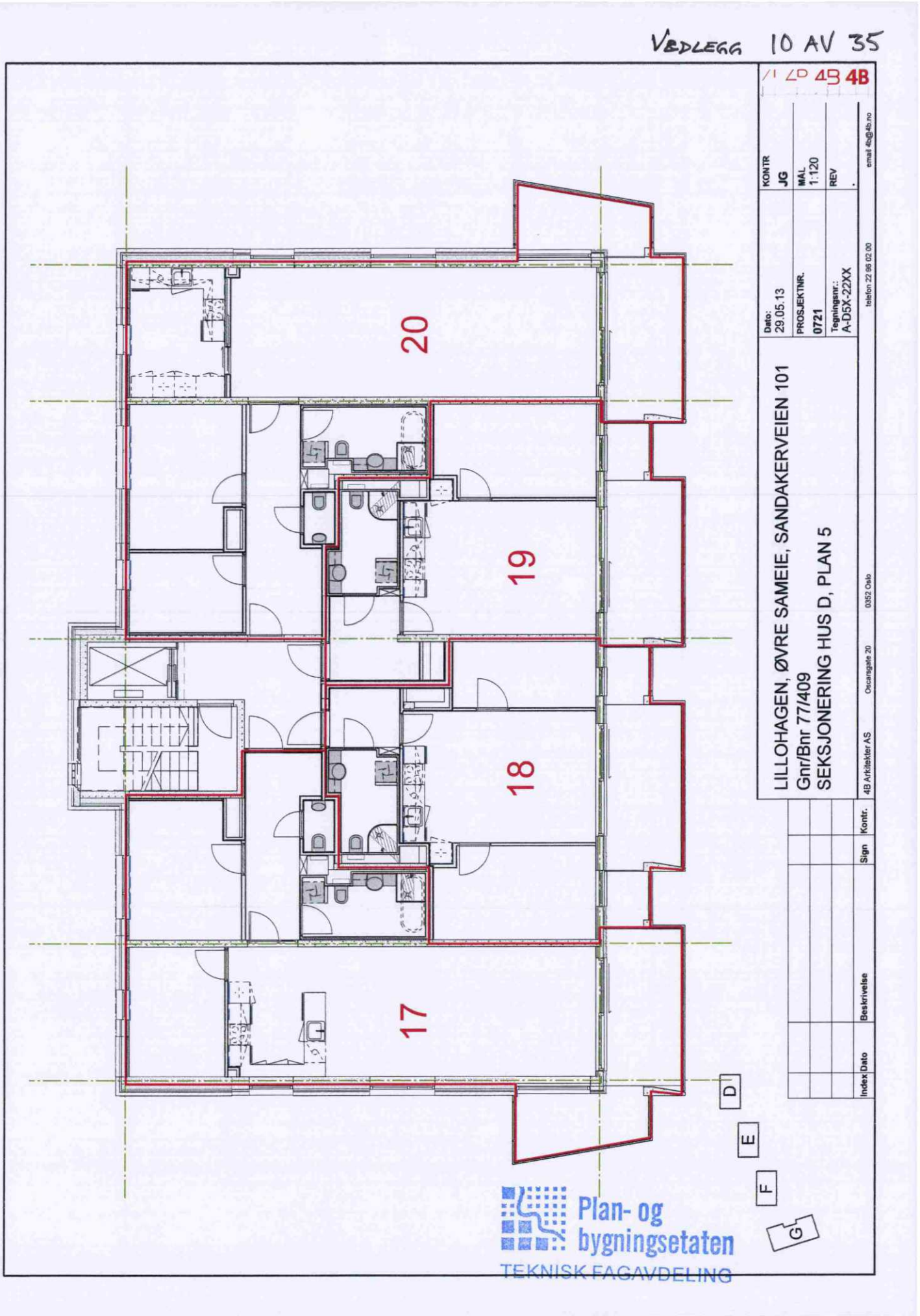


VEDLEGG 9 AV 35

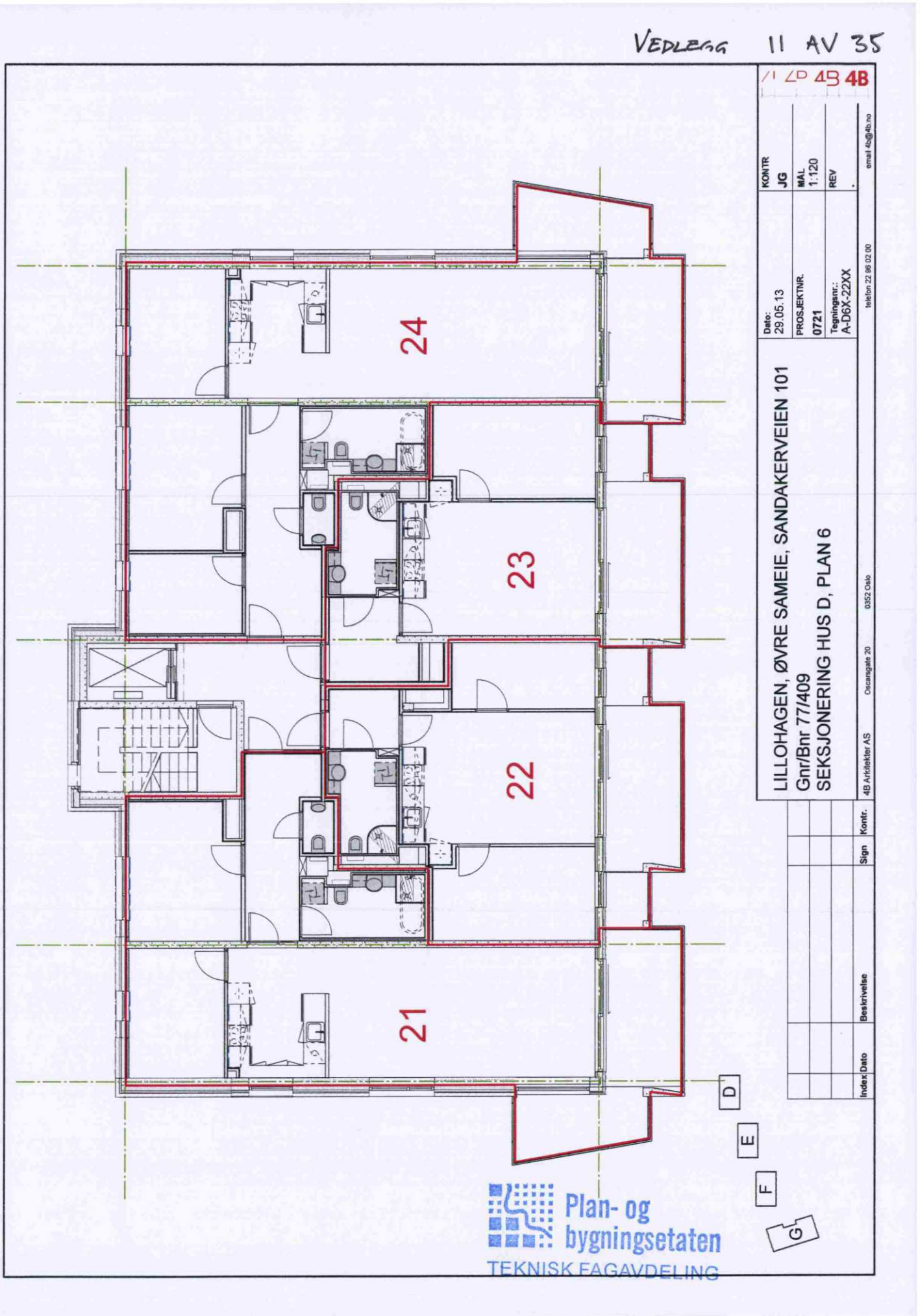


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

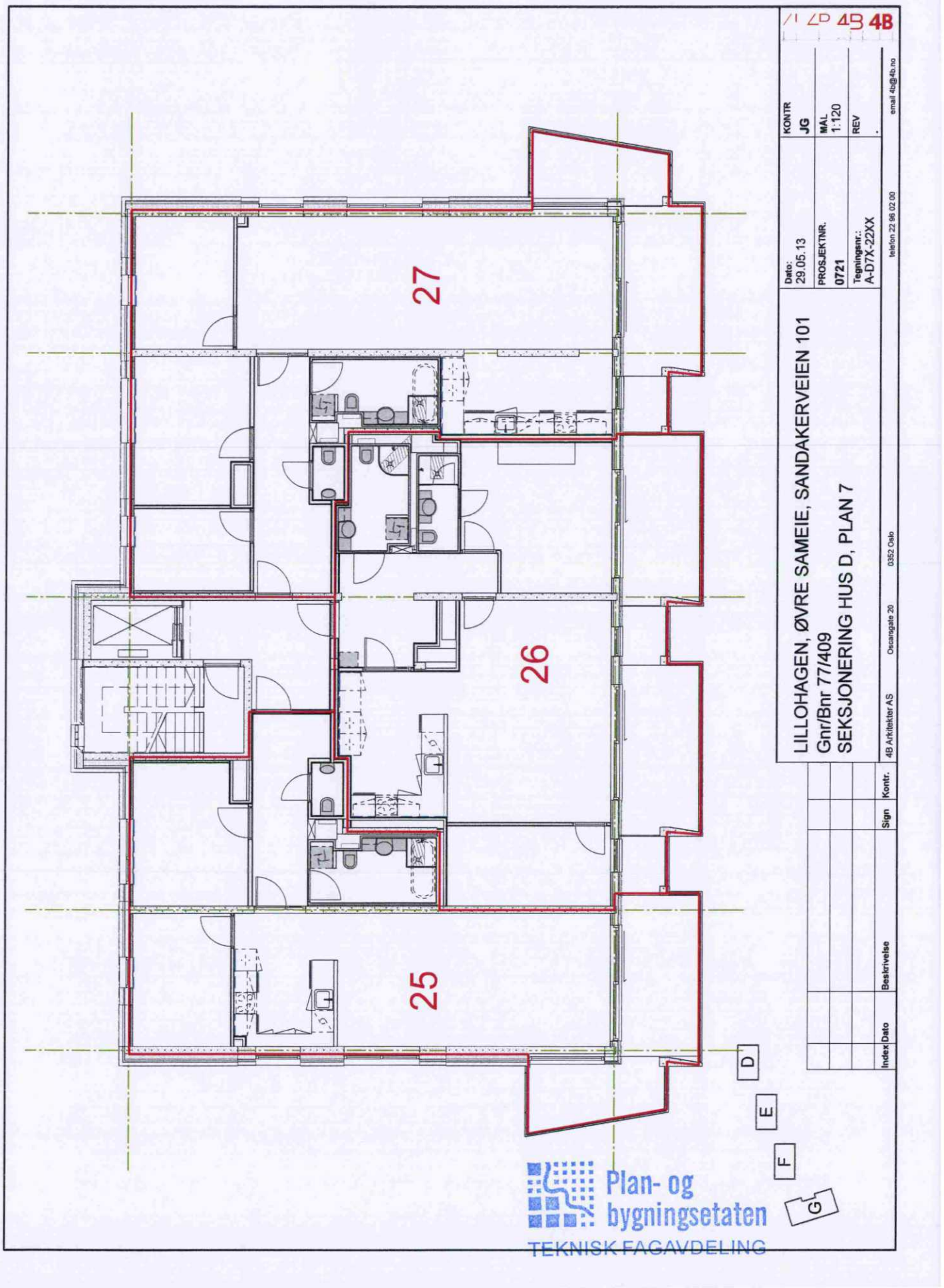
VEDLEGG 10 AV 35



VEDLEGG 11 AV 35

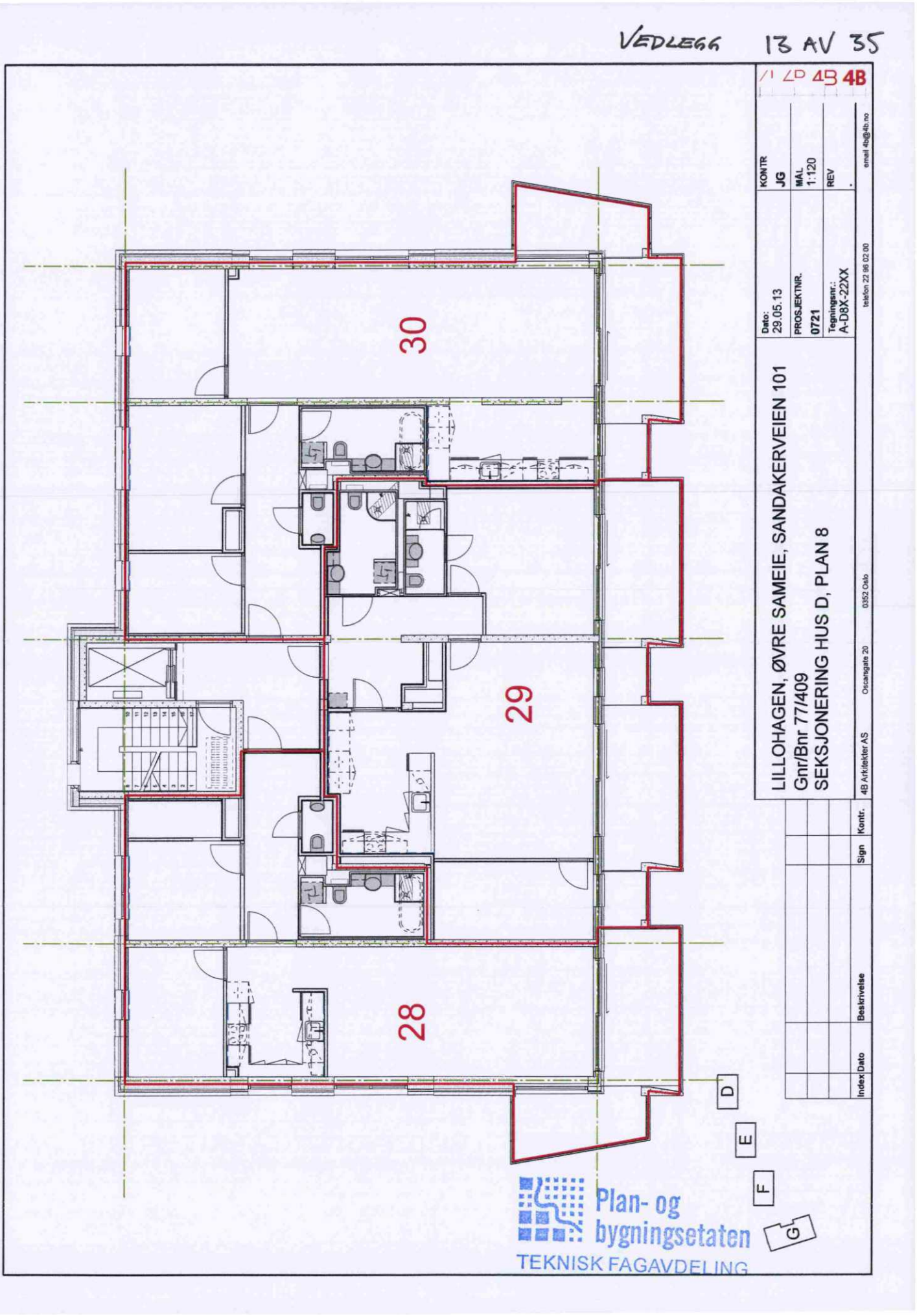


VEDLEGG 12 AV 35

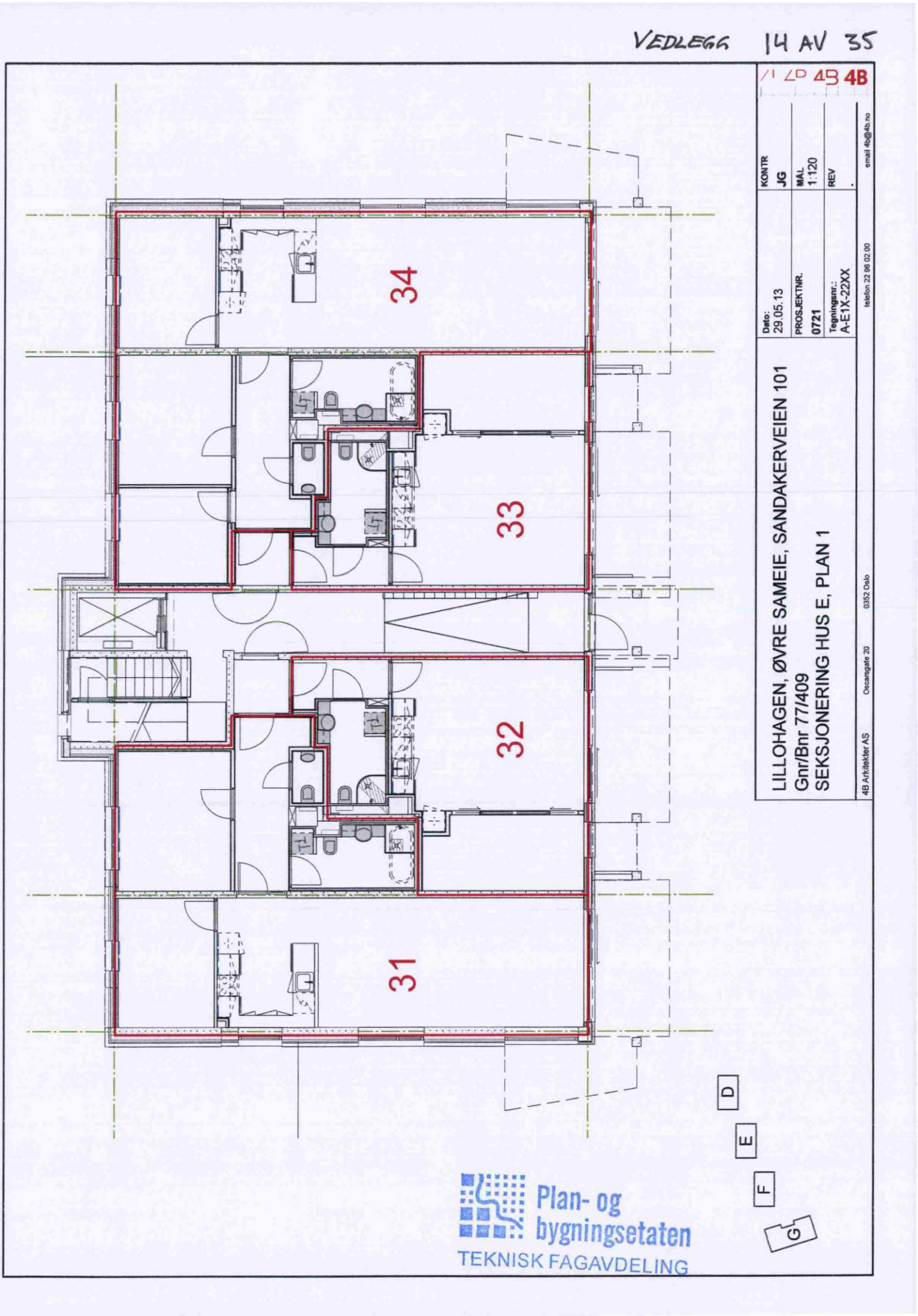


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

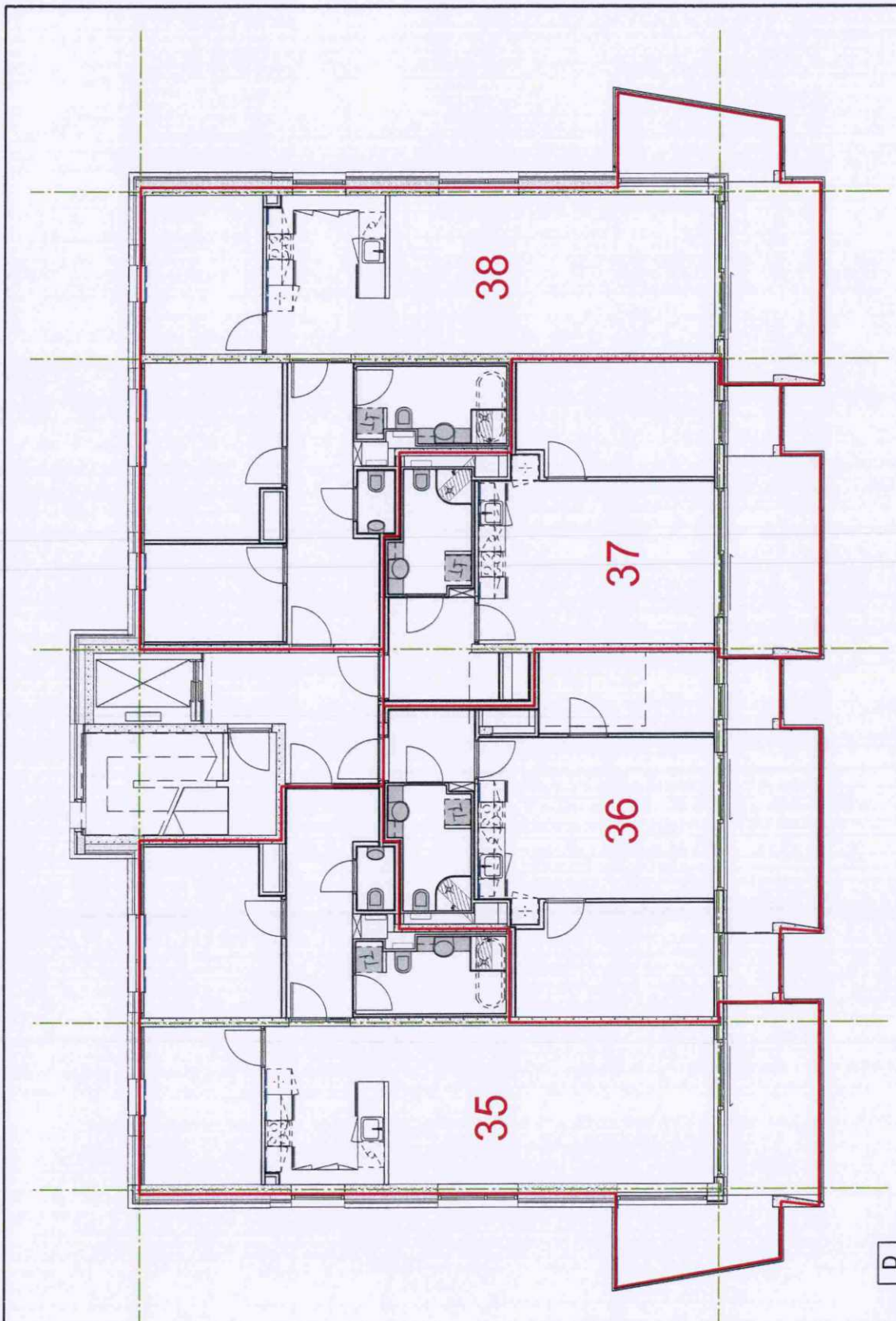
VEDLEGG 13 AV 35



VEDLEGG 14 AV 35



VEDLEGG 15 AV 35



4B

LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 2

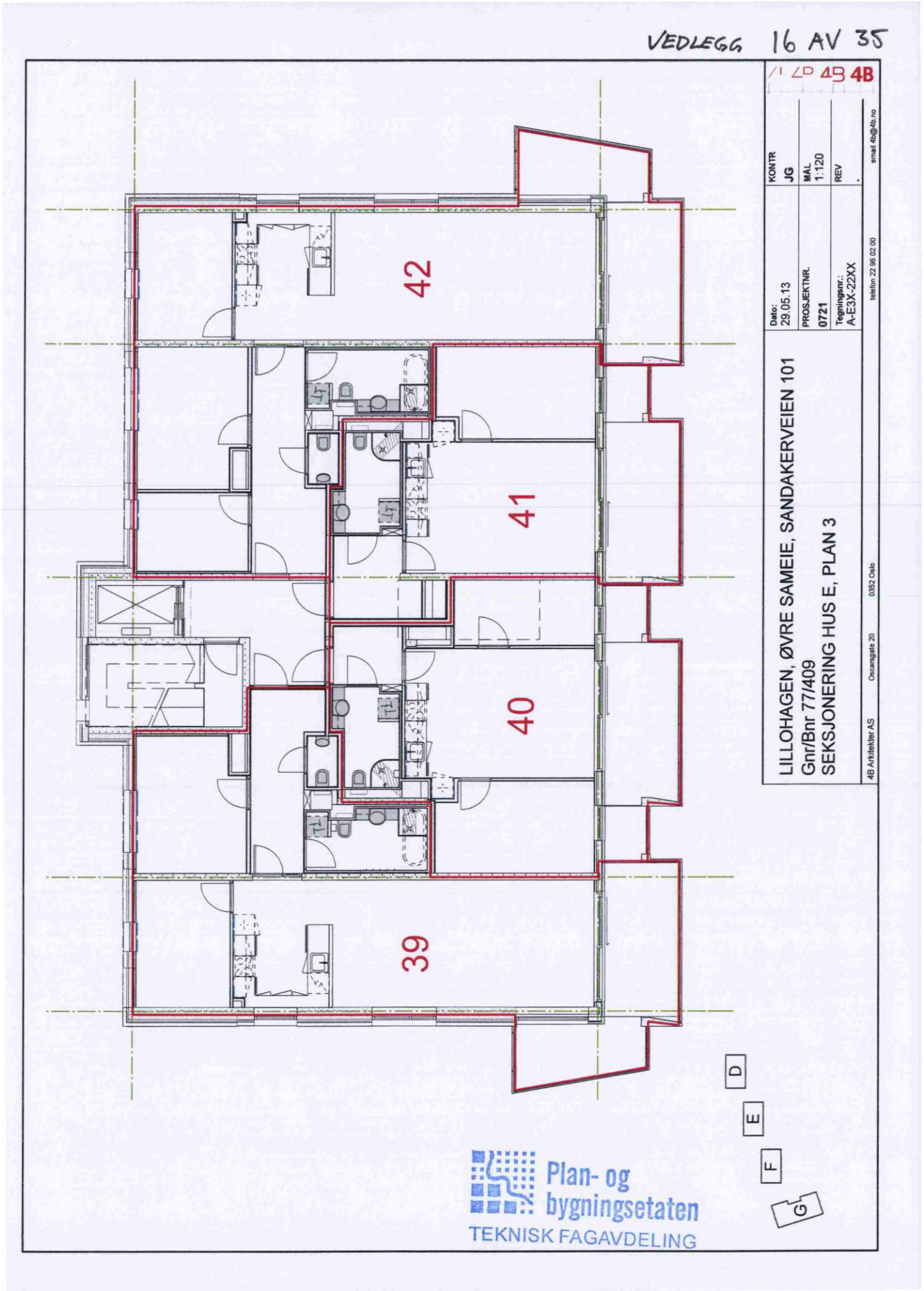
Dato:	29.05.13
PROSJEKTNR.	0721
Tegningsnr.:	A-E2X-22XX
KONTR	JG
MÅL	1:120
REV	.

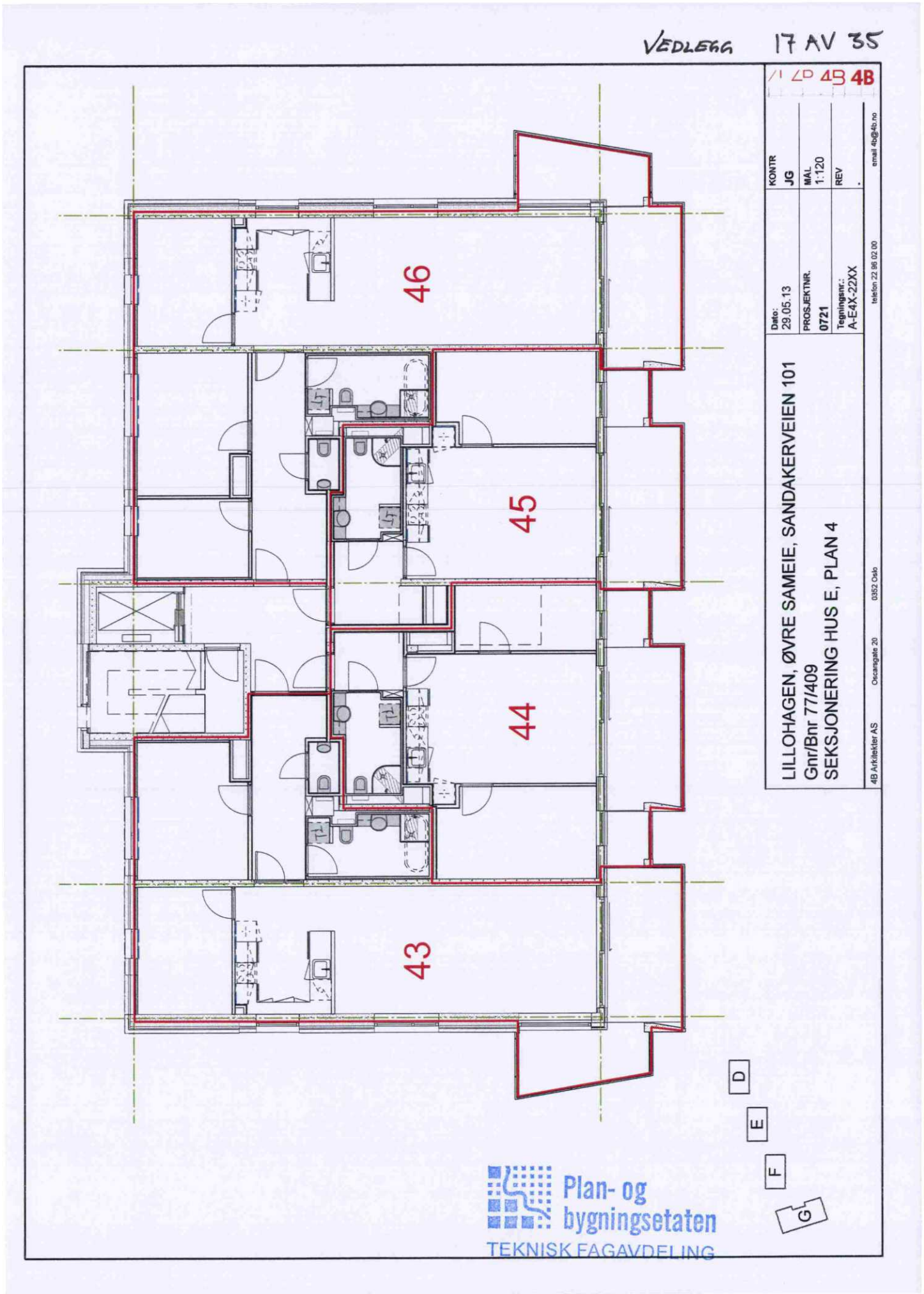
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

D
E
F
G

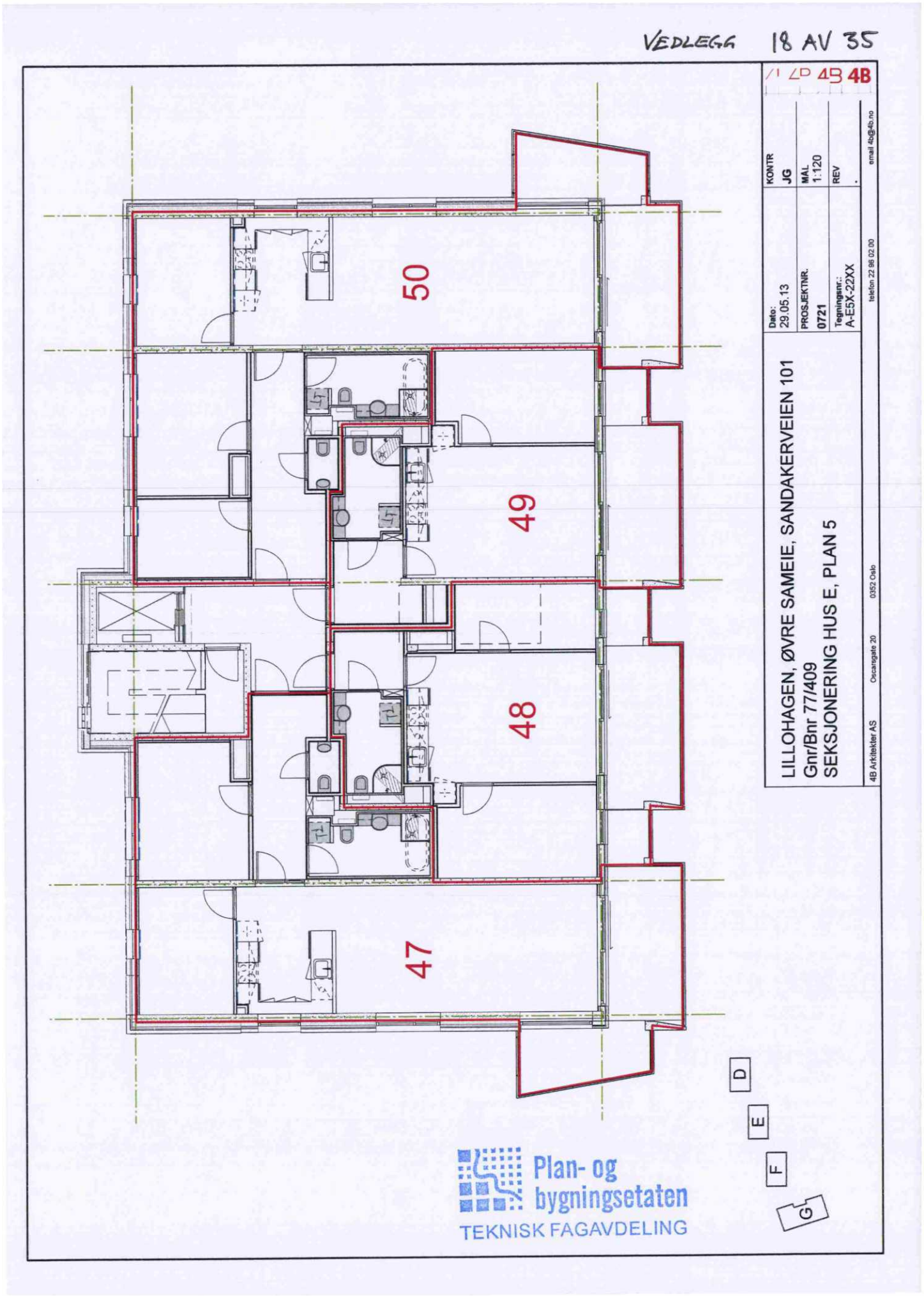
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 16 AV 35

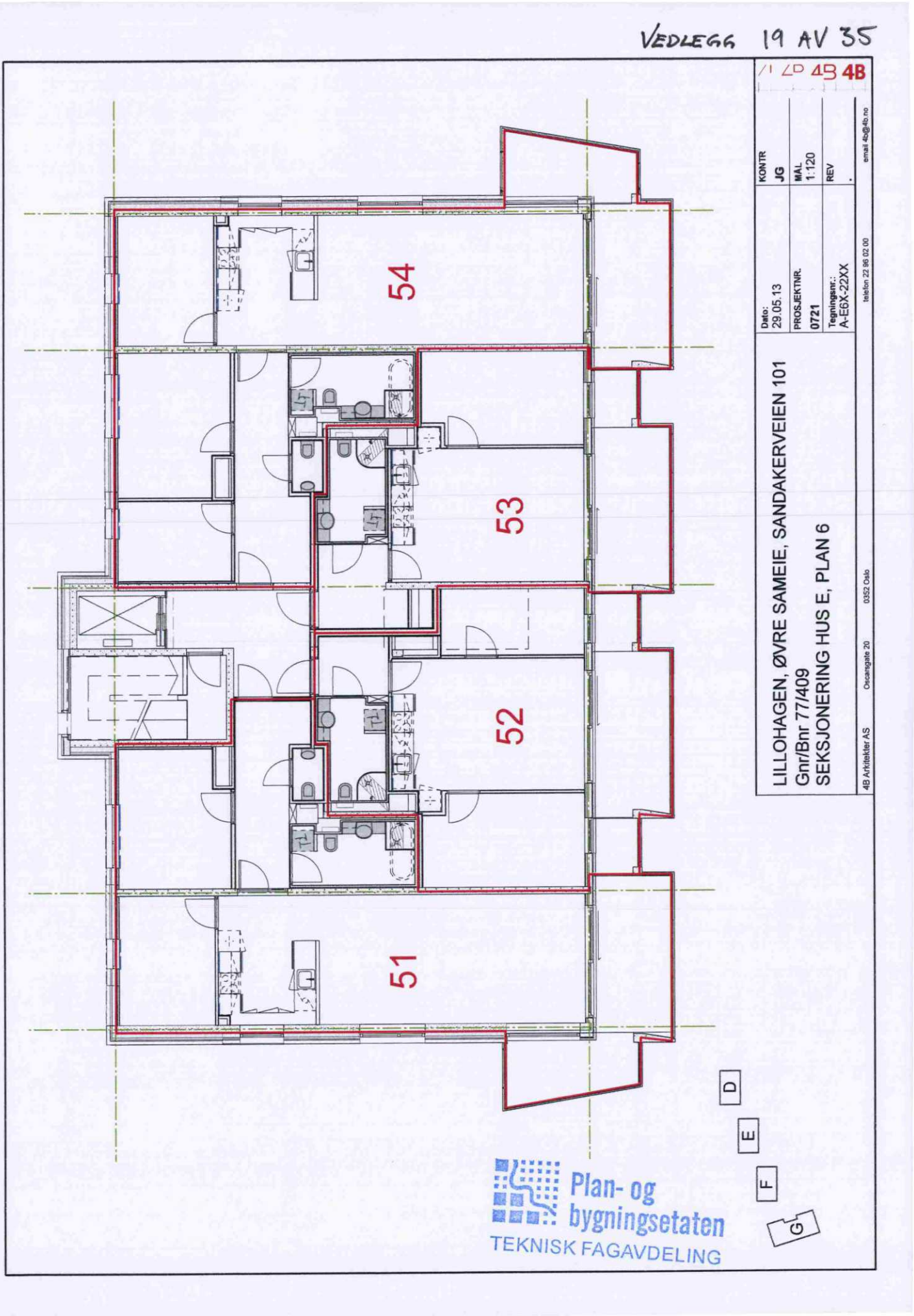



VEDLEGG 17 AV 35
4B
46
45
44
43
LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS E, PLAN 4
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-E4X-22XX
KONTR JG
MAL 1:120
REV .
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
D
E
F
G
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

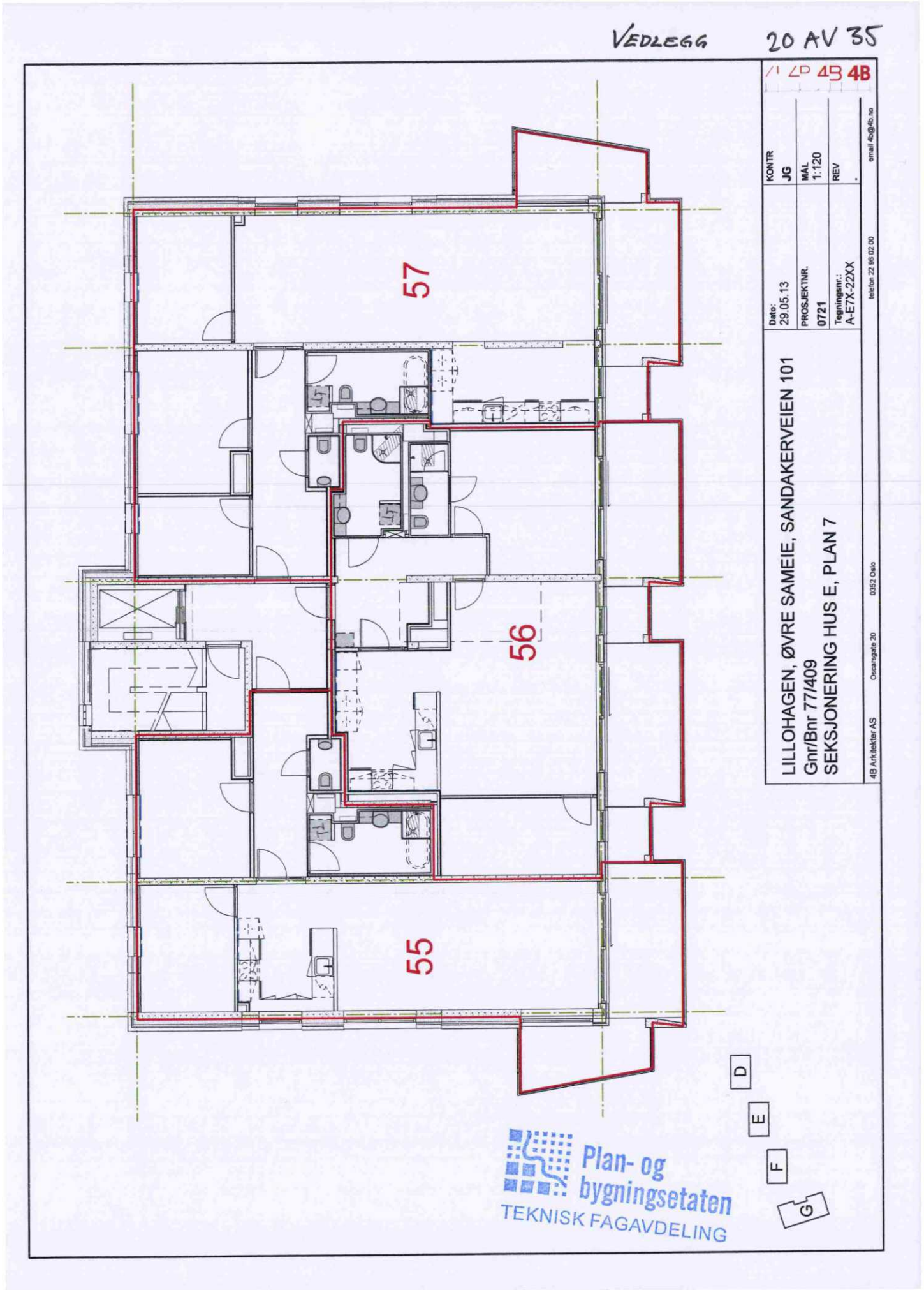
VEDLEGG 18 AV 35



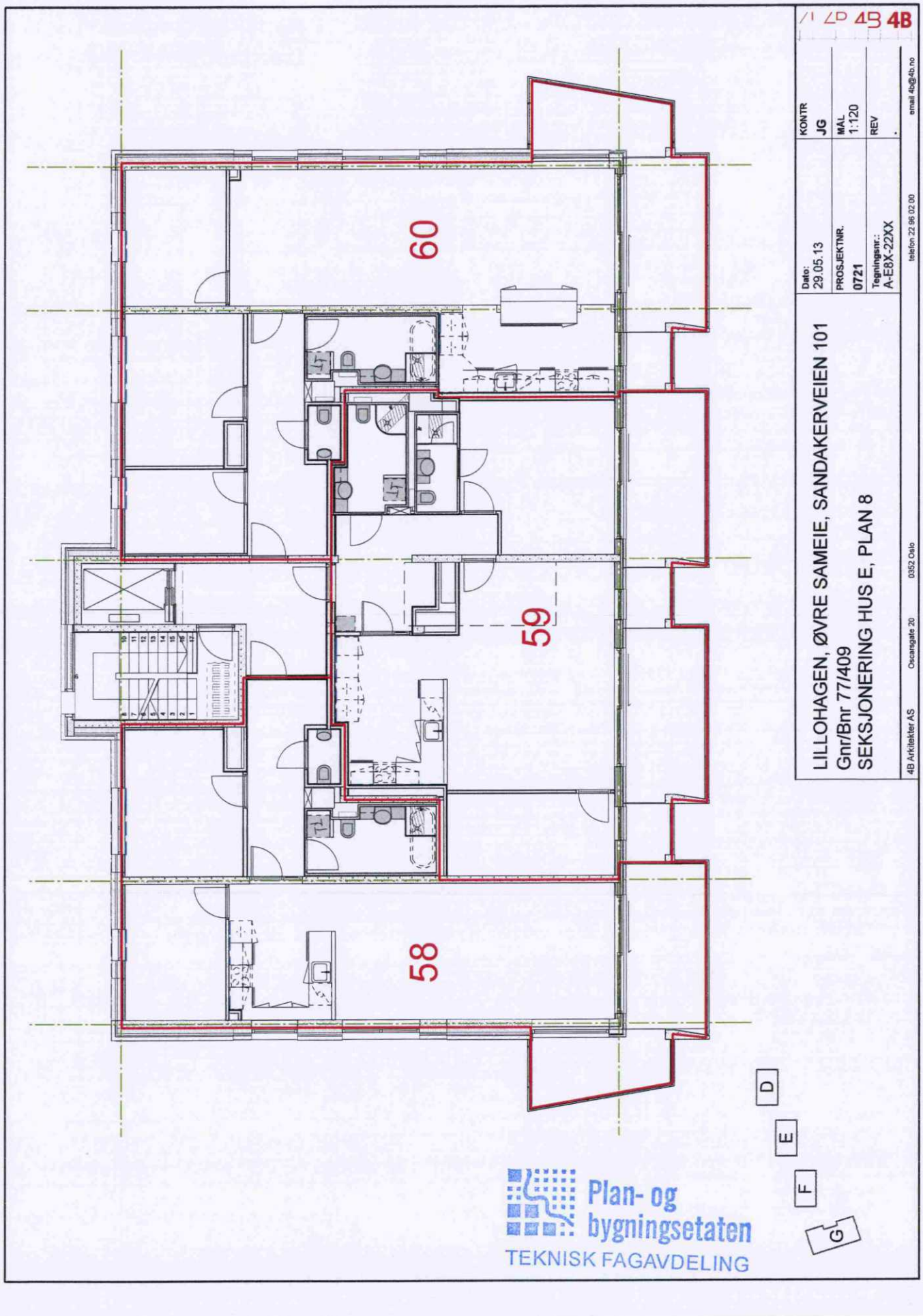
VEDLEGG 19 AV 35



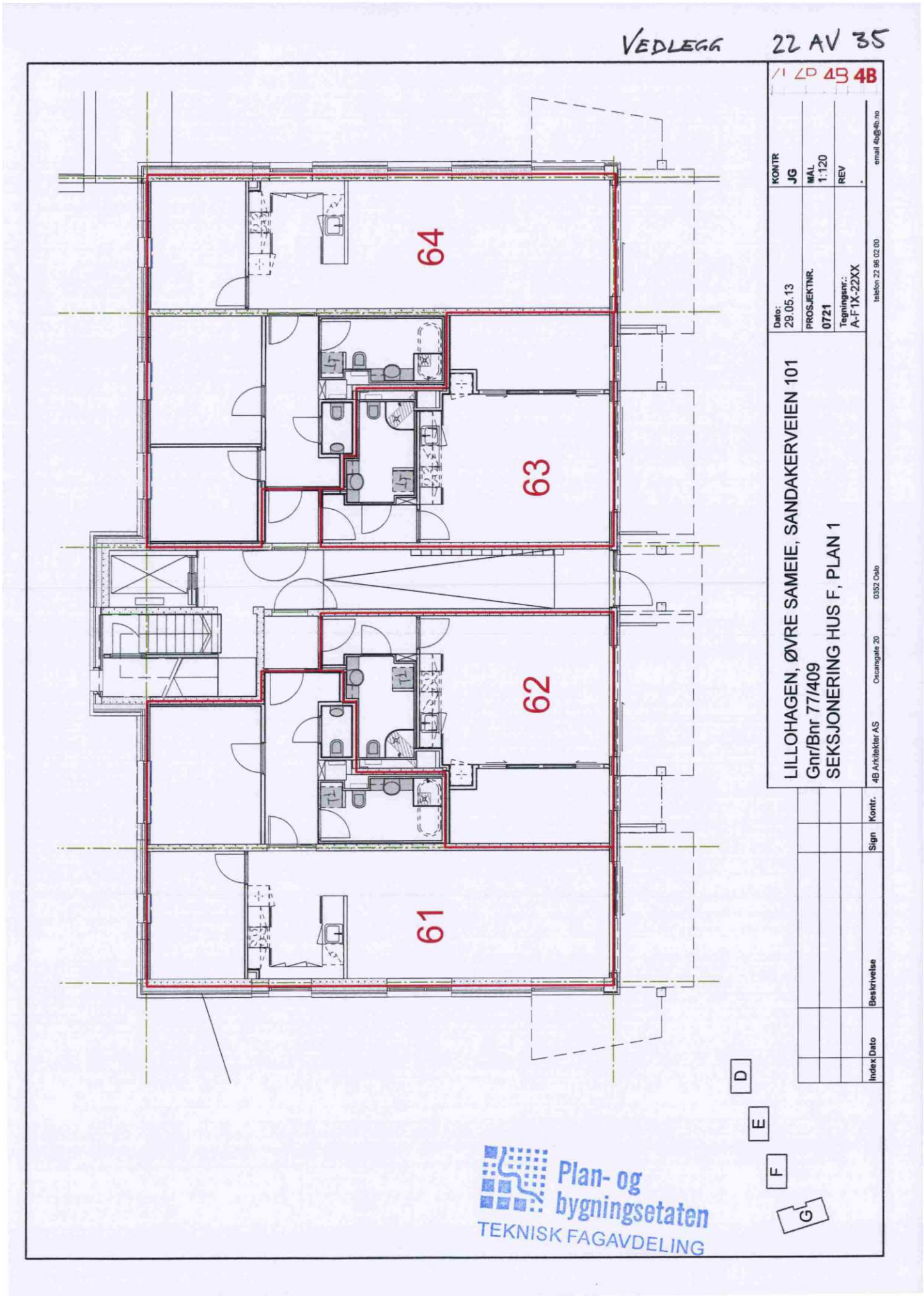
VEDLEGG 20 AV 35



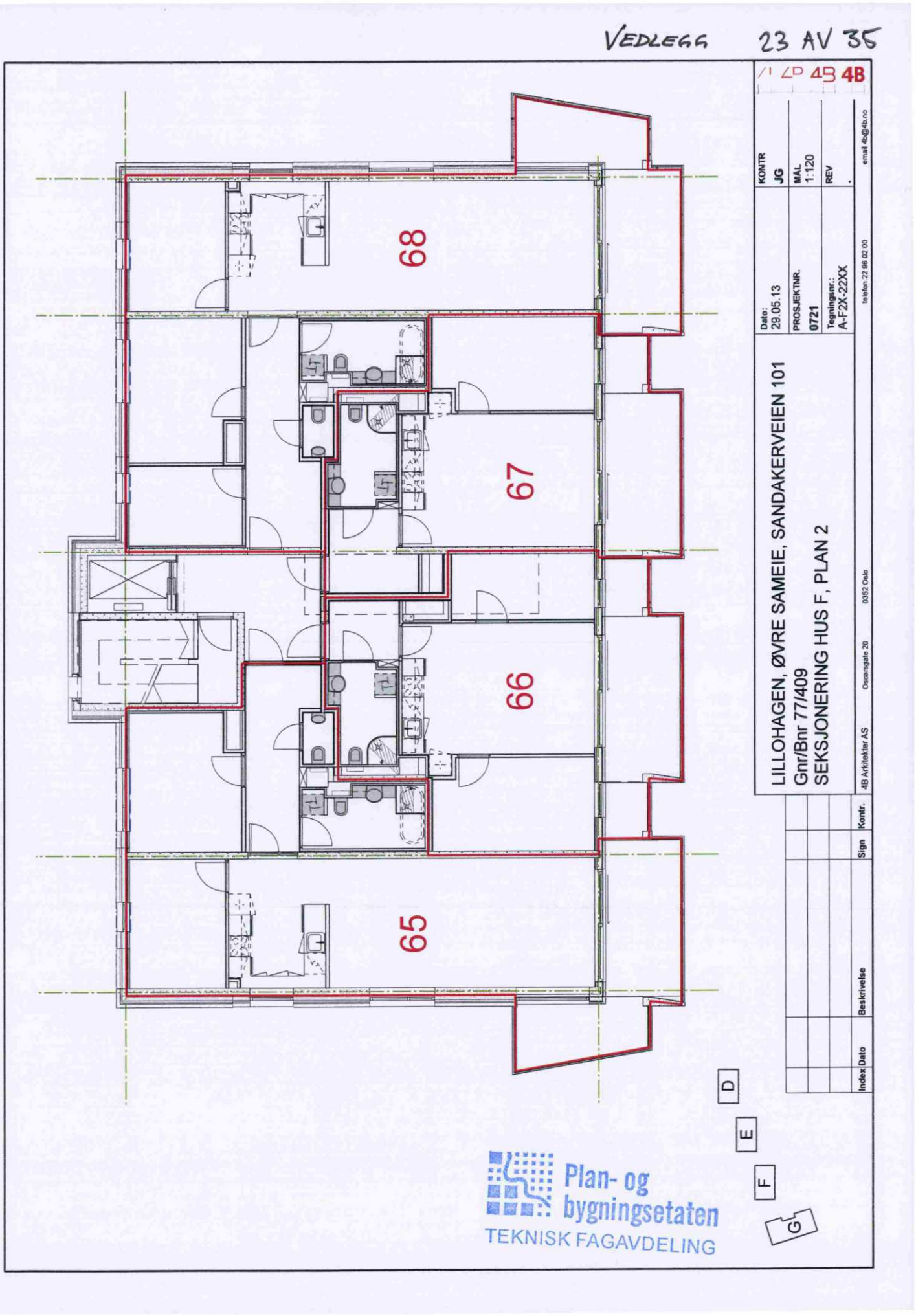
VEDLEGG 21 AV 35



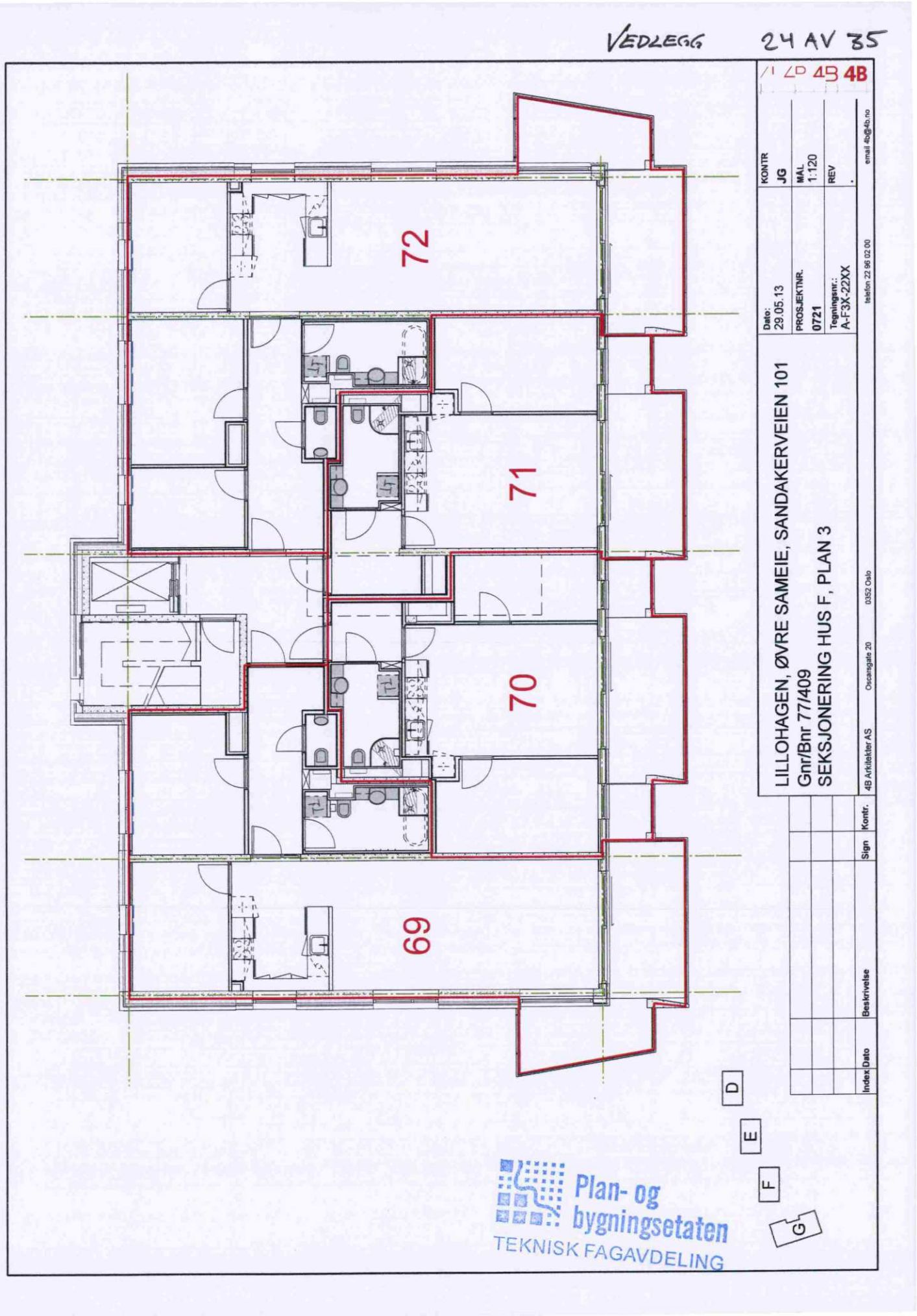
VEDLEGG 22 AV 35



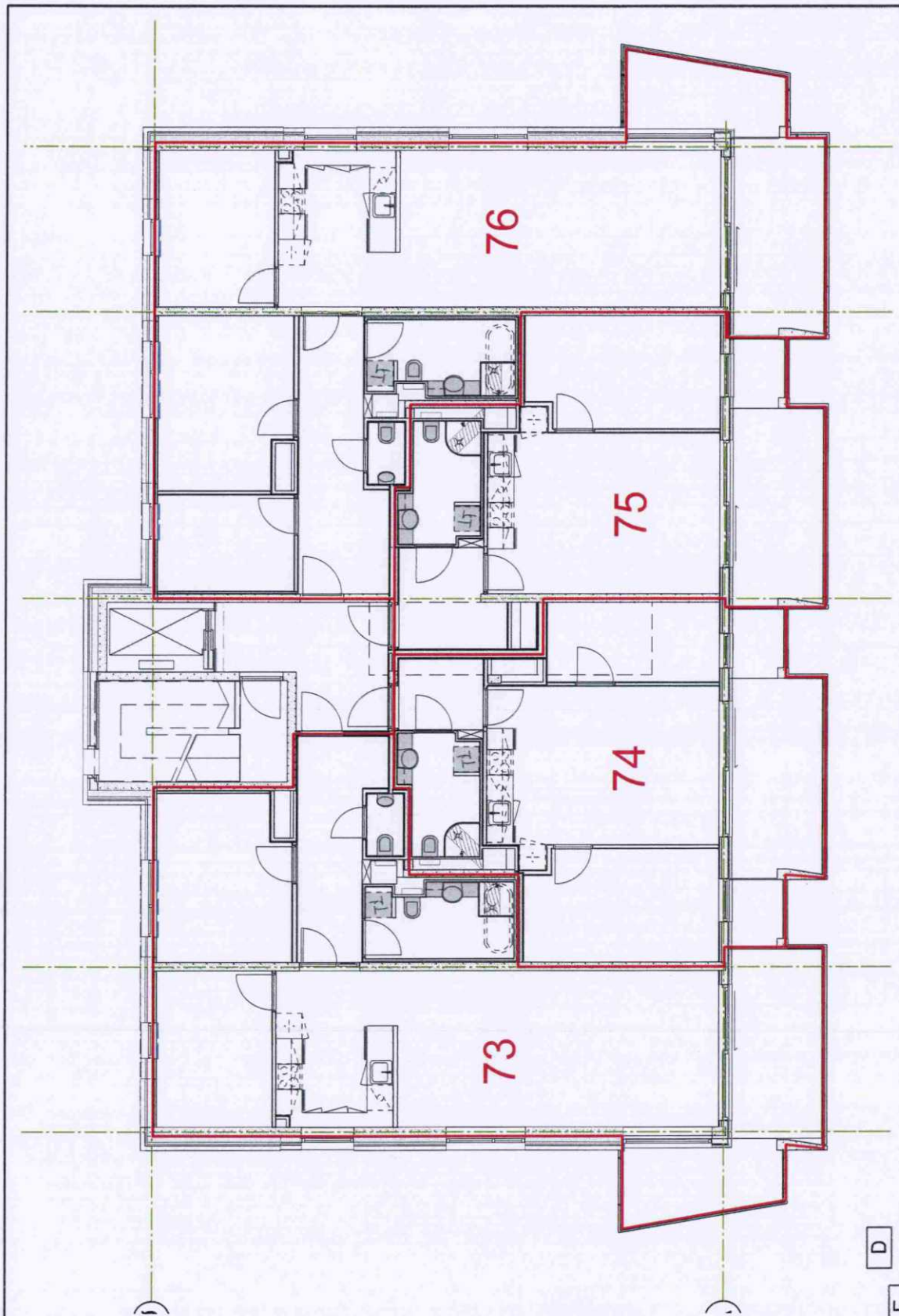
VEDLEGG 23 AV 35



VEDLEGG 24 AV 35



VEDLEGG 25 AV 35



4B

LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 4

Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-F4X-22XX
KONTR JG
MÅL 1:120
REV .

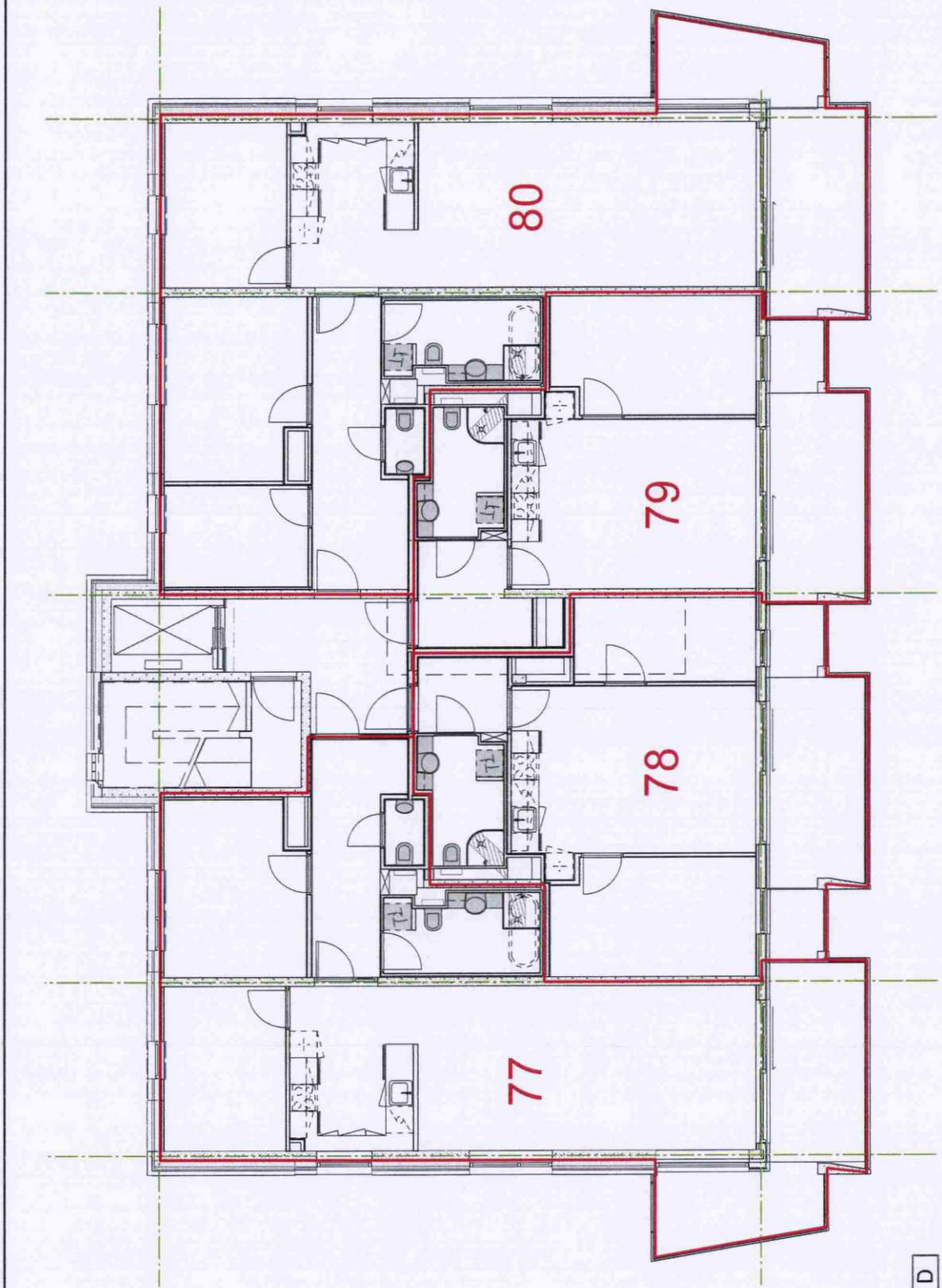
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 86 02 00 email 4b@4b.no

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

D E F G

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 26 AV 35



4B

LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS F, PLAN 5

Dato: 29.05.13
KONTR JG
PROSJEKTNR. 0721
MÅL 1:120
Tegningsnr.: A-F5X-22XX
REV .

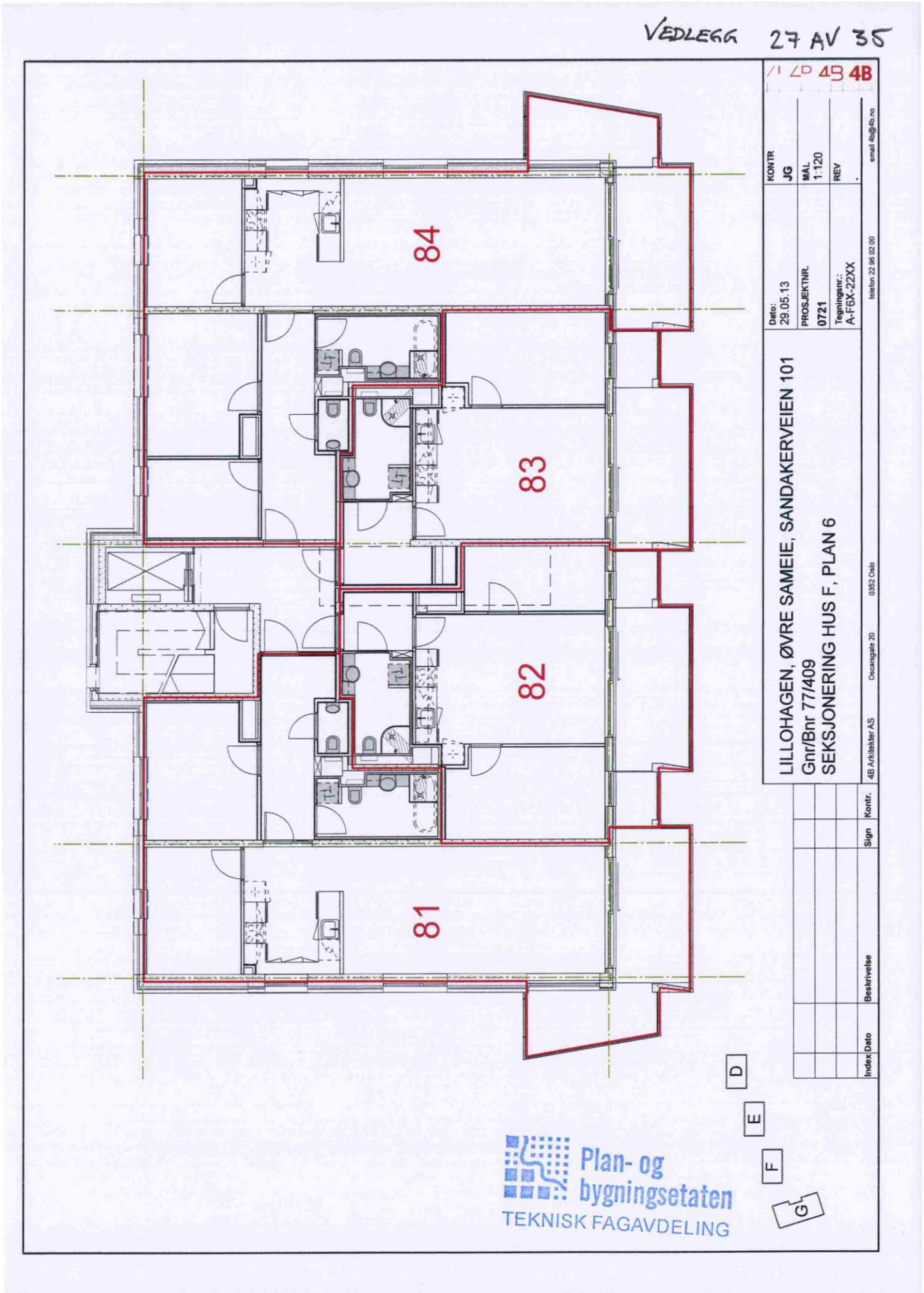
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

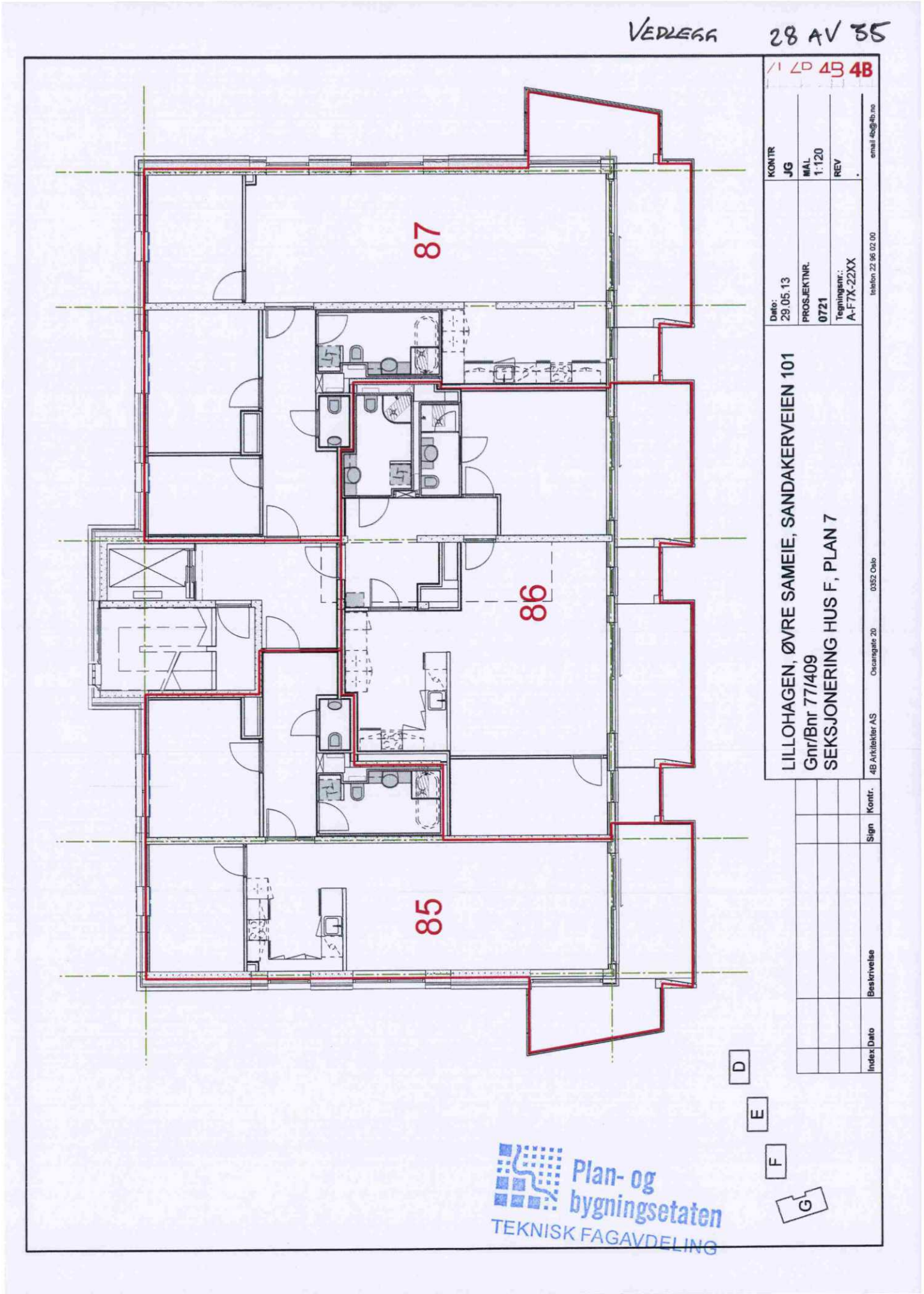
D
E
F
G

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

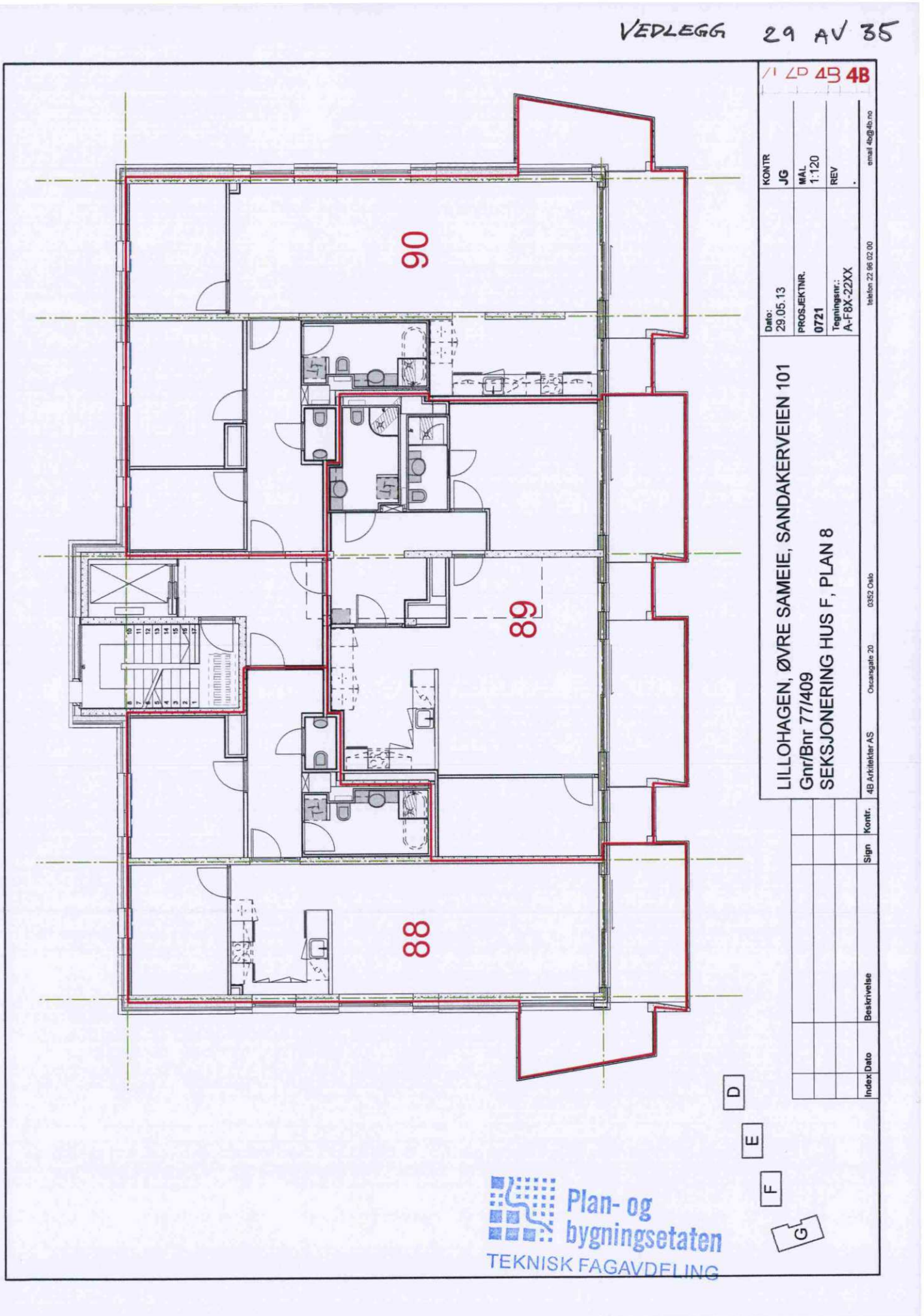
VEDLEGG 27 AV 35



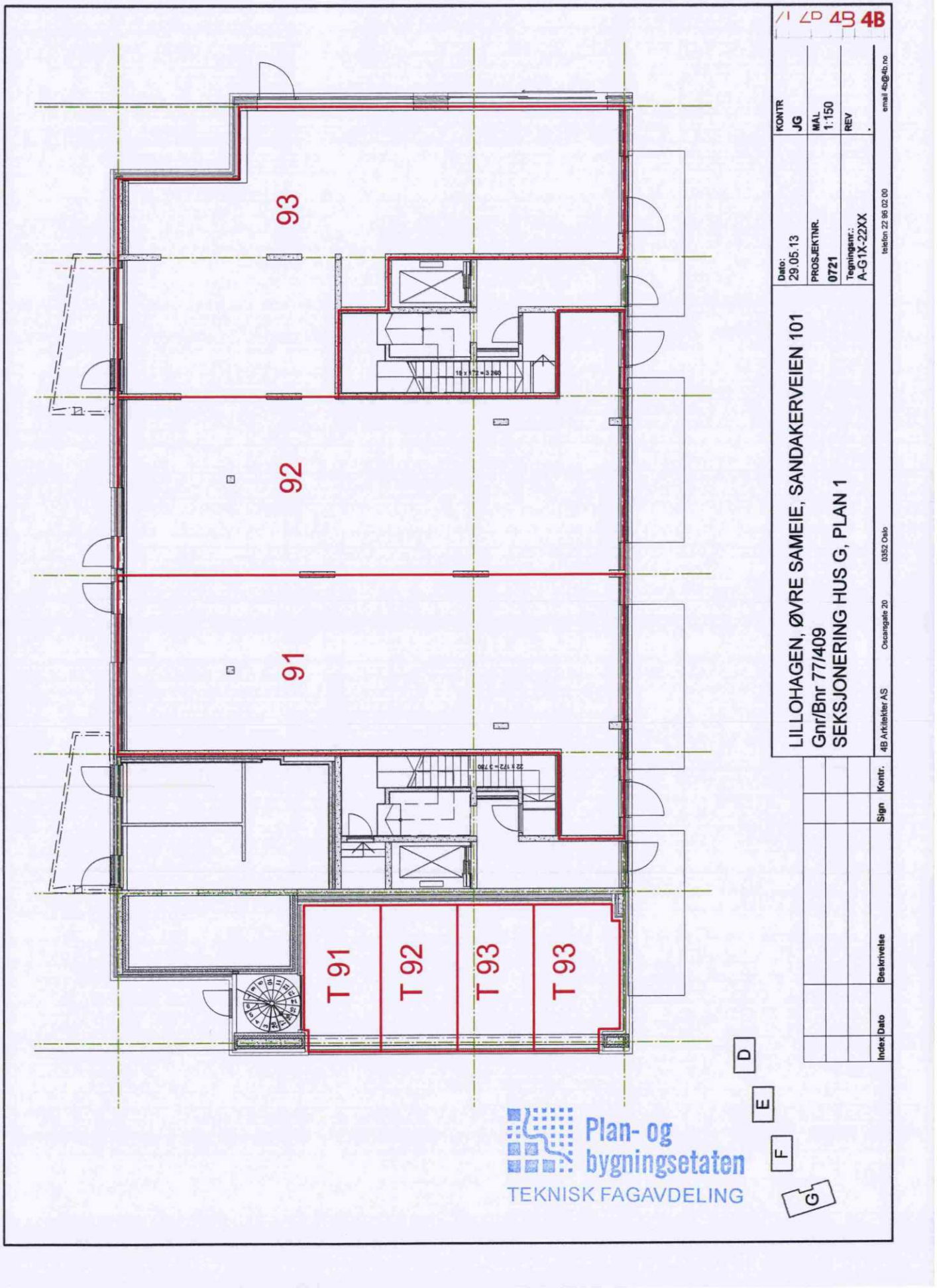
VEDLEGG 28 AV 35



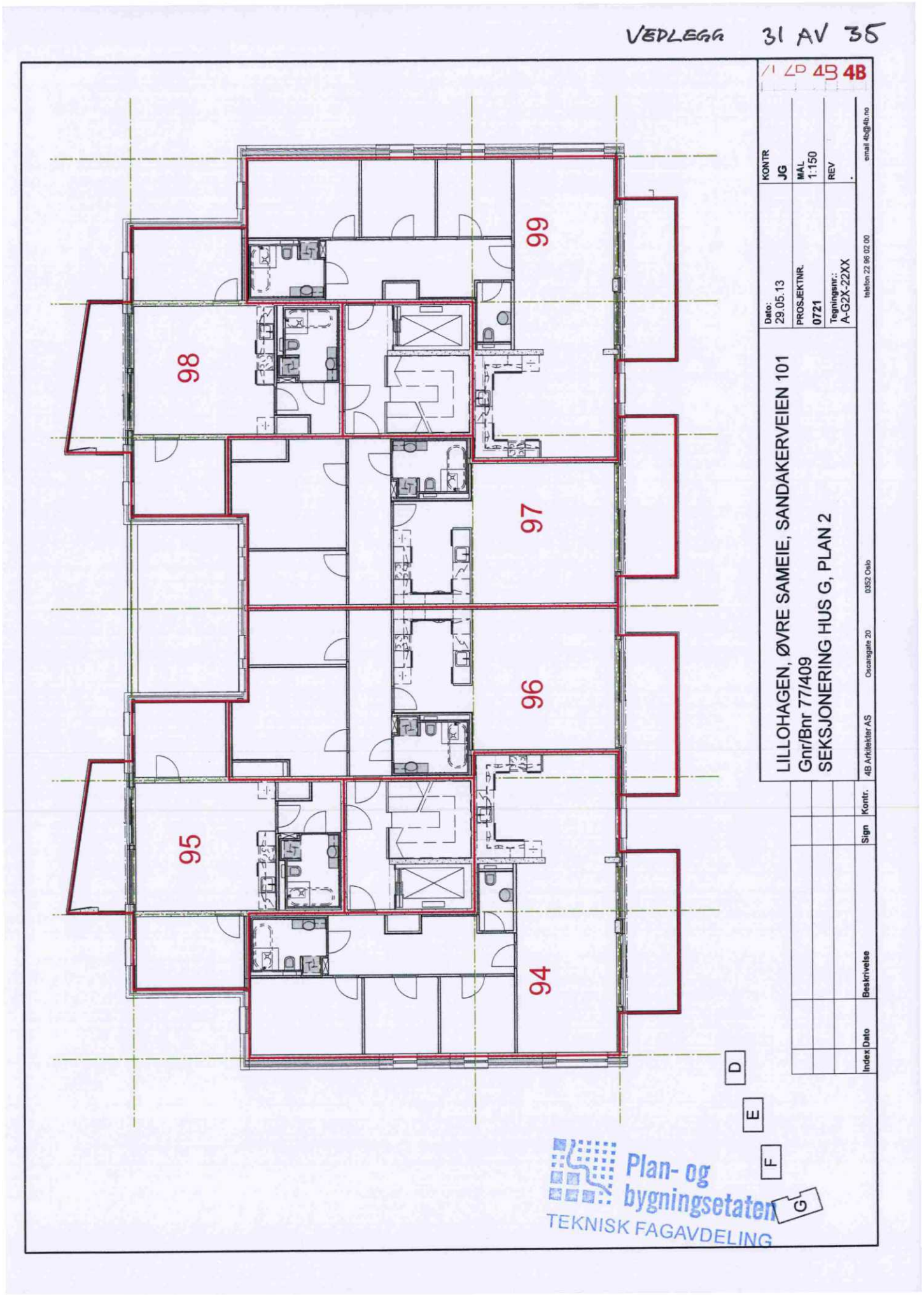
VEDLEGG 29 AV 35



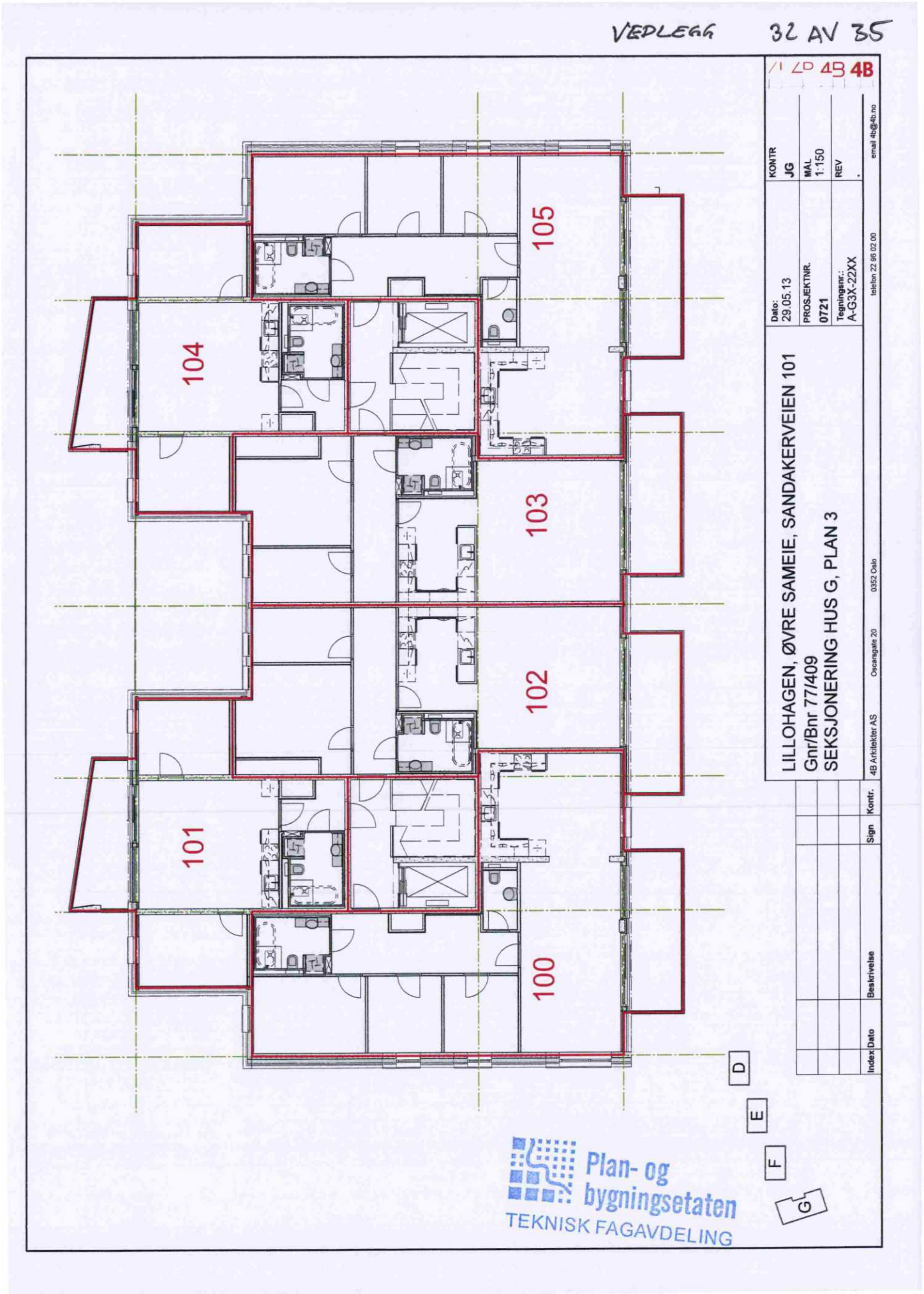
VEDLEGG 30 AV 35



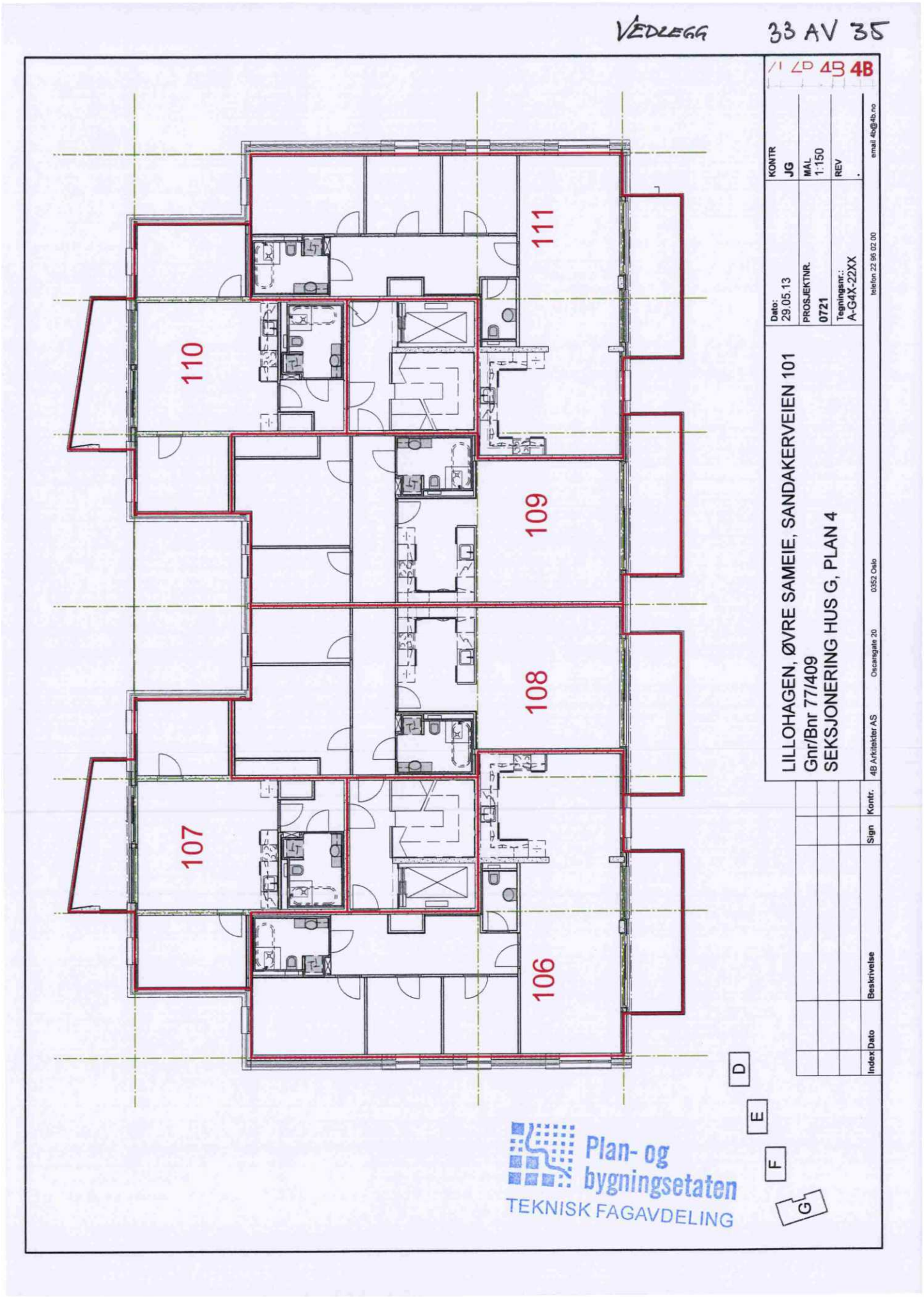
VEDLEGG 31 AV 35



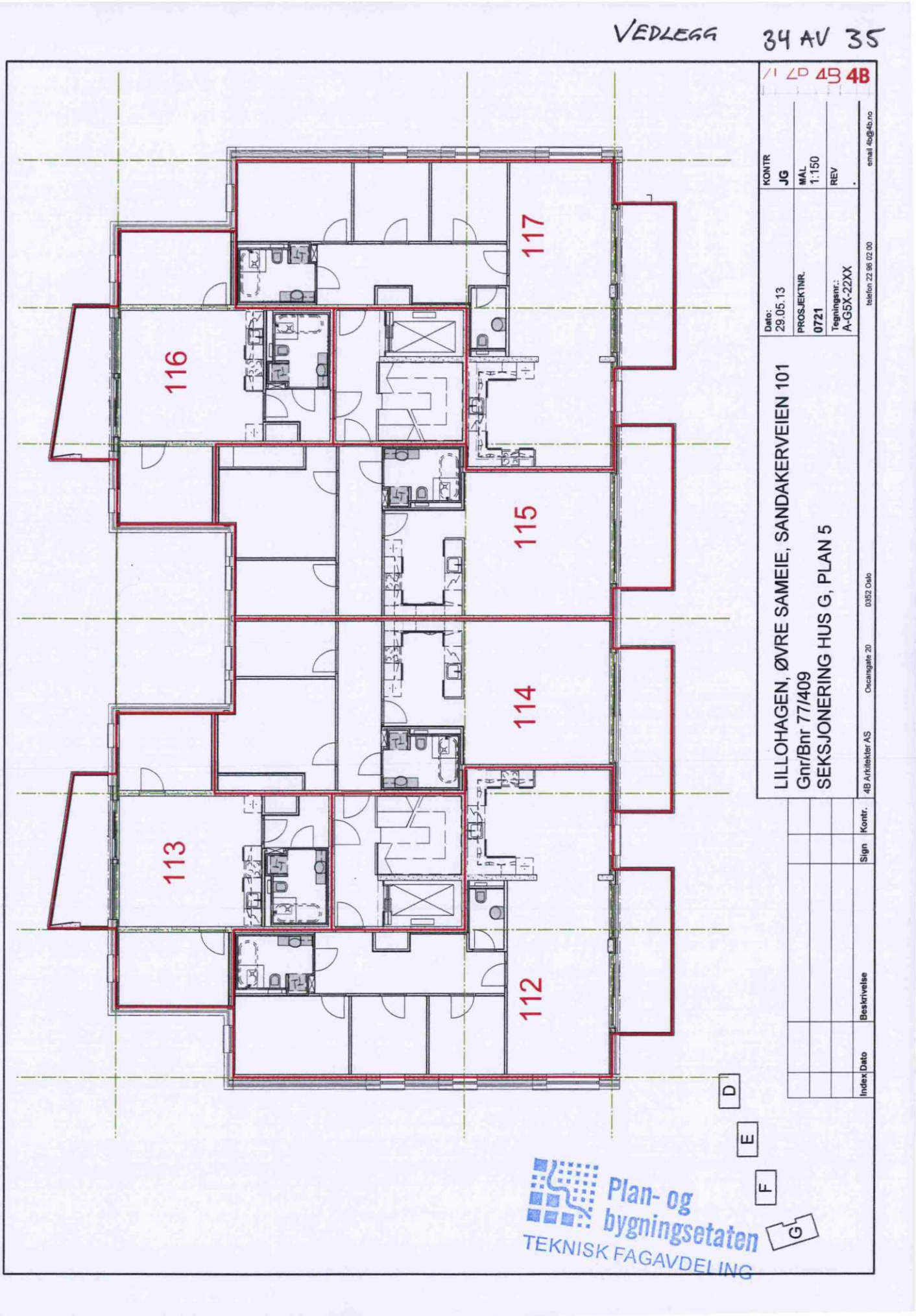
VEDLEGG 32 AV 35



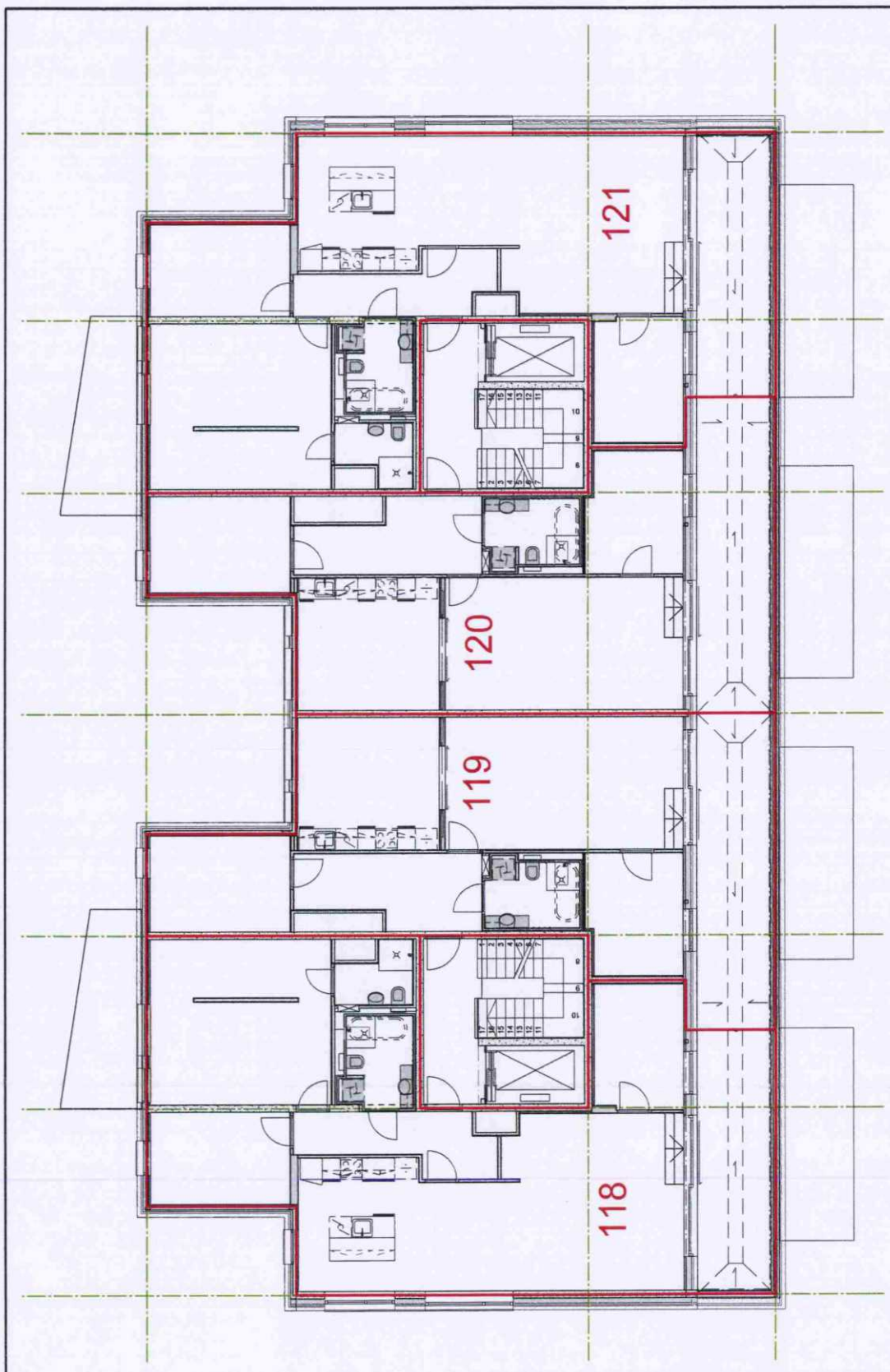
VEDLEGG 33 AV 35



VEDLEGG 34 AV 35



VEDLEGG 35 AV 35



4B

LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING HUS G, PLAN 6

Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-G6X-22XX
KONTR JG
MAL 1:150
REV .

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

D E F G

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602163699
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
[redacted]	FERGUS JORUNN	H0702	SANDAKERVEIEN 101 D, 0484 OSLO
	WILHELMSEN FRODE	H0504	SANDAKERVEIEN 101 D, 0484 OSLO
	ALVESTAD OLE BJØRN	H0801	SANDAKERVEIEN 101 D, 0484 OSLO
	KARBØL OTTAR	H0802	SANDAKERVEIEN 101 E, 0484 OSLO
	STEINFELD TORILL	H0702	SANDAKERVEIEN 101 F, 0484 OSLO
	HOLST DAN KRISTER	H0101	HANS NORDAHLS GATE 84, 0485 OSLO
	HYSENI ARDIAN	H0102	SANDAKERVEIEN 101 D, 0484 OSLO
	MOE ARILD INGAR		DAMVEIEN 17 A, 0587 OSLO
	LAUPSTAD INGA TOLLEFSEN	H0803	SANDAKERVEIEN 101 F, 0484 OSLO
	OMMUNDSEN REIDAR	H0602	SANDAKERVEIEN 101 A, 0484 OSLO
	BASHIR SHAMA	H0401	SANDAKERVEIEN 101 C, 0484 OSLO
	SVELLE ØISTEIN ØSTTVEIT	H0803	SANDAKERVEIEN 101 F, 0484 OSLO
	DAHR MIKKEL SAATVEDT	H0703	SANDAKERVEIEN 101 D, 0484 OSLO
	BASHIR MOHAMMAD	H0401	SANDAKERVEIEN 101 C, 0484 OSLO
	SLAAEN THORBJØRN	H0303	SAGADAMMEN 26, 0884 OSLO
	THOMPSON REIDUN ELLEN	H0303	SANDAKERVEIEN 101 C, 0484 OSLO
	SLAAEN TORUNN	H0303	SAGADAMMEN 26, 0884 OSLO
	KAROLIUSSEN LILL T.	H0602	SANDAKERVEIEN 101 A, 0484 OSLO
	HATLEN SIRI BEATE		LØNNÅSKOLLEN 32, 1362 HOSLE
	JERVELL HERMAN RUGE	H0702	SANDAKERVEIEN 101 F, 0484 OSLO
	VERLØY ANDRE	H0502	SANDAKERVEIEN 101 C, 0484 OSLO
	KARBØL REIDUN DAHL	H0802	SANDAKERVEIEN 101 E, 0484 OSLO
	LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE		V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO
	KARBØL LENE	H0301	SANDAKERVEIEN 101 A, 0484 OSLO
	DAHR LINNEA S SAATVEDT	H0703	SANDAKERVEIEN 101 D, 0484 OSLO

Doknr: 799883 Tinglyst: 21.07.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
19.7.17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/799883/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:18

Melding til tinglysing

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)		
Knr	Gnr	Bnr
0301	77	409

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/799883/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 13:18
Side 2 av 12

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	409		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
Se vedlegg			

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 18.7.17

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Fellesareal (p-plass) tillegges snr 61, 78 og 88 som tilleggsdeler og fellesareal (bod) tillegges snr 60 og 103 som tilleggsdeler.

Tilleggsdel bygning (bod) overføres fra snr 86 til 87 og 87 til 86.
Del av tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon 79 til fellesareal.

Tilleggsdel bygning (p-plass) overføres fra snr 27 til 29, 29 til 27, 61 til 19, 78 til 86, 102 til 33, 103 til 121 og 121 til 113.

Sameiebrøken endres ikke.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Vedlegg til begjæring om reseksjonering gnr 77, bnr 409 i Oslo kommune

2. Hjemmelshaver/e			
Fødselsnr./Org. nr. (11/9siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
[redacted]	Lillohagen Øvre Sameie		
	Thorbjørn Slaaen	19	1/2
	Torunn Slaaen	19	1/2
	Herman Ruge Jervell	27	1/2
	Torill Steinfeld	27	1/2
	Inga Tollefsen Laupstad	29	1/2
	Øistein Østtveit Svelle	29	1/2
	Dan Krister Holst	33	
	Ottar Karbøl	60	1/2
	Reidun Dahl Karbøl	60	1/2
	Ardian Hyseni	61	
	Ingar Arild Moe	78	
	Frode Wilhelmsen	79	
	Linnea Sophie Saatvedt Dahr	86	1/2
	Mikkel Saatvedt Dahr	86	1/2
	Jorunn Fergus	87	
	Ole Bjørn Alvestad	88	
	Reidun Ellen Thompson	102	
	Lene Karbøl	103	
	Andre Verløy	113	
	~~Siri Beate Hatlen~~	~~116~~	
	Lill Turid Karoliussen	121	1/2
	Reidar Ommundsen	121	1/2

Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
18.1.17	Petter Johansen	Petter Johansen I HHT. FULLMAKTER	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
7/3-2017		ANDERS EIDBERG
7/3-2017		HANNE LORENTSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	409	86, 87, 88	19, 27, 29, 33, 60, 61, 78, 79, 102, 103, 113, 121	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
11.5.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

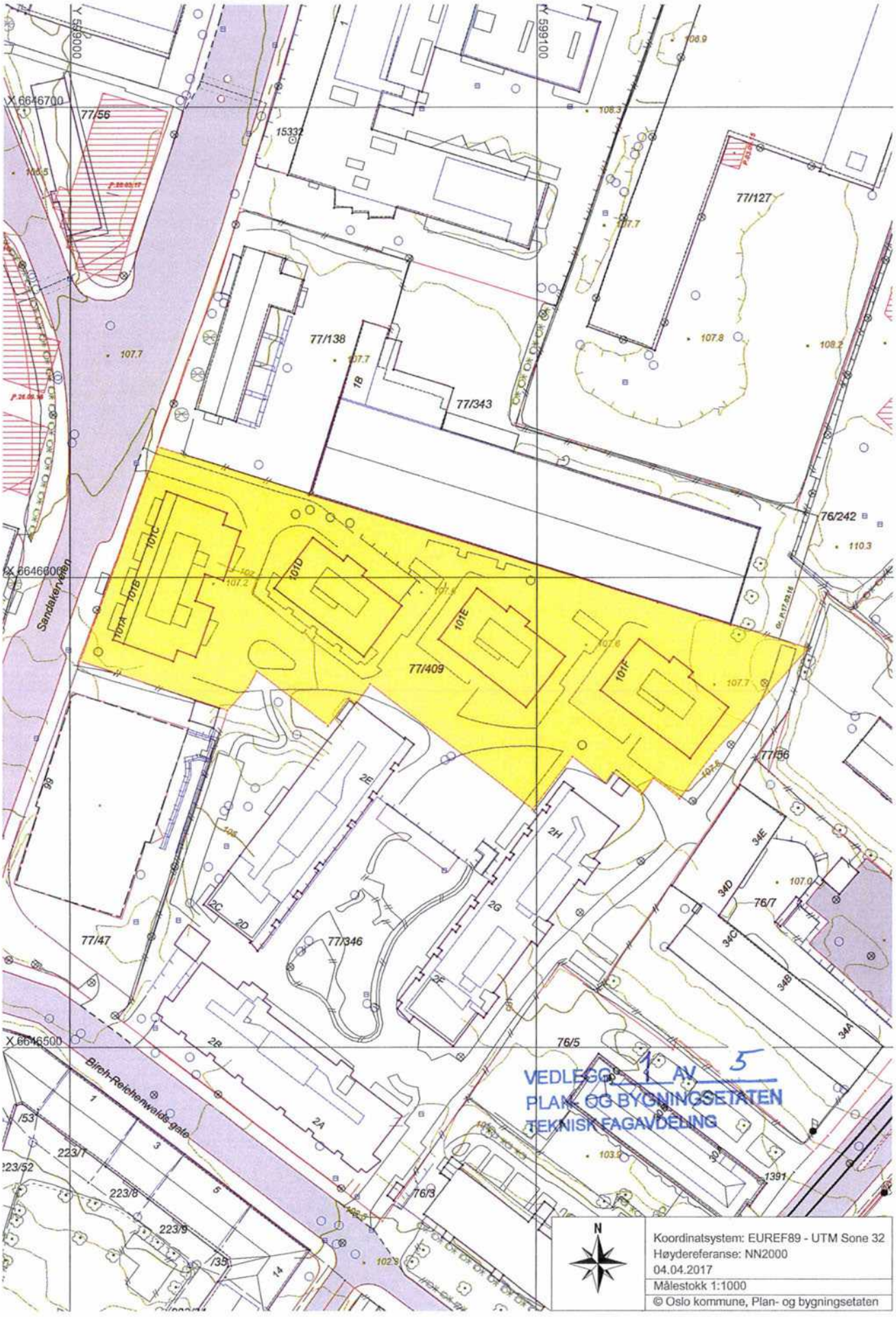
Sandakerveien 101, Gnr. 77, Bnr. 409, i Oslo kommune.
Vedlegg til skjema for begjæring om reseksjonering pkt. 3.

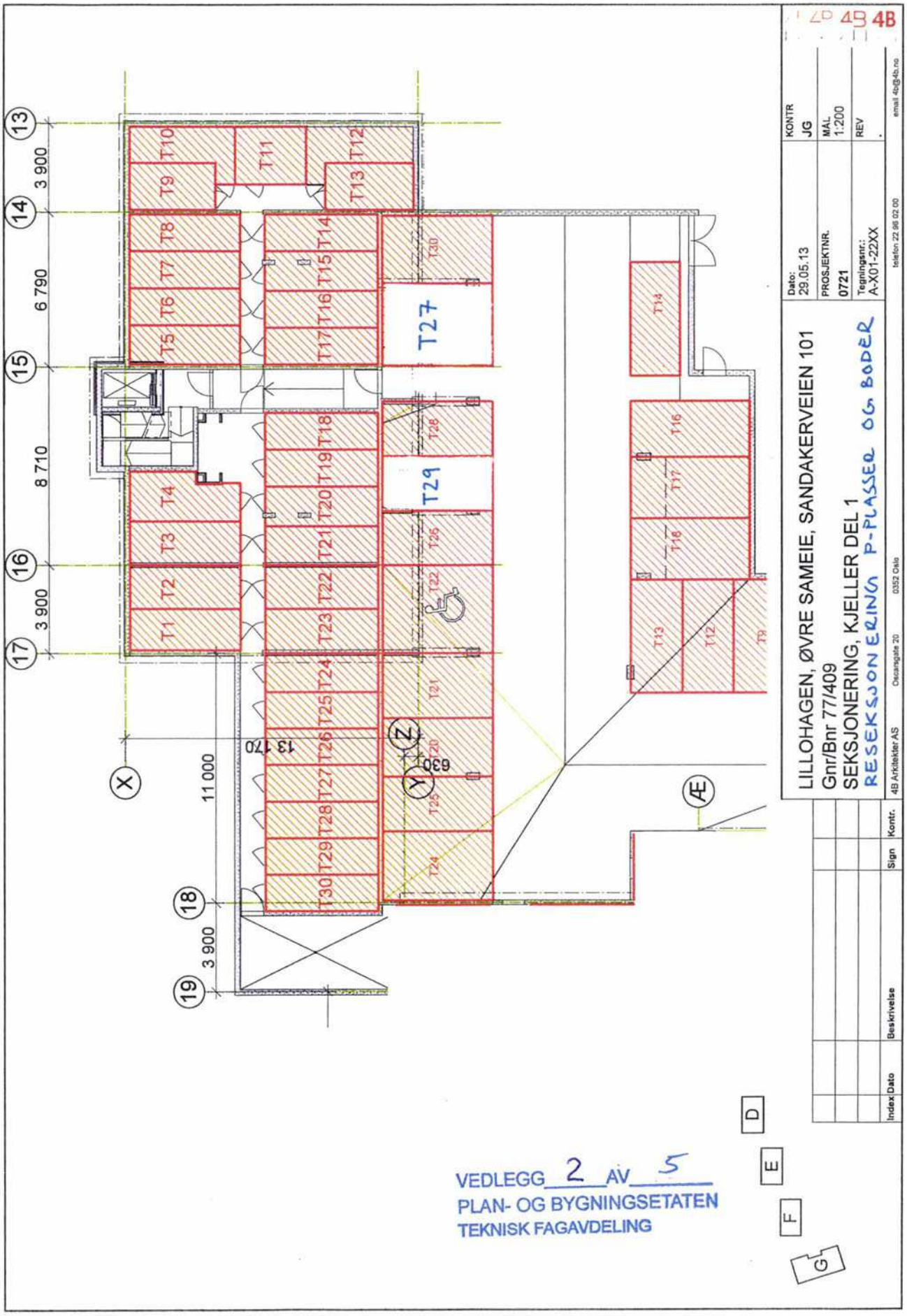
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremstår av etterstående fordelingsliste

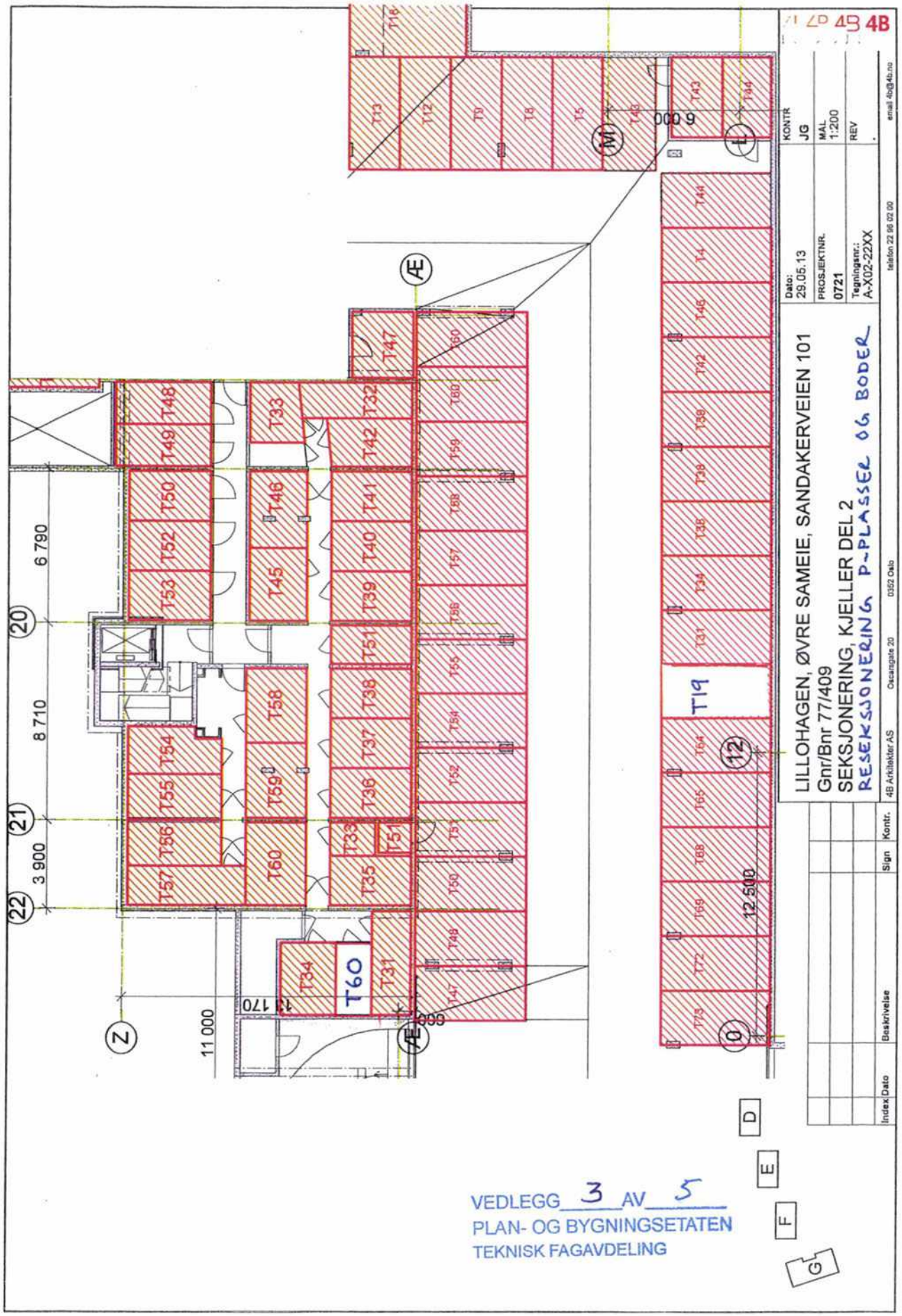
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	79	B	51	B	80	B	101	B	54	B
2	B	42	B	52	B	51	B	102	B	75	B
3	B	42	B	53	B	46	B	103	B	75	B
4	B	87	B	54	B	91	B	104	B	54	B
5	B	80	B	55	B	80	B	105	B	93	B
6	B	51	B	56	B	87	B	106	B	93	B
7	B	46	B	57	B	102	B	107	B	54	B
8	B	91	B	58	B	80	B	108	B	75	B
9	B	80	B	59	B	87	B	109	B	75	B
10	B	51	B	60	B	102	B	110	B	54	B
11	B	46	B	61	B	79	B	111	B	93	B
12	B	91	B	62	B	42	B	112	B	93	B
13	B	80	B	63	B	42	B	113	B	54	B
14	B	51	B	64	B	87	B	114	B	75	B
15	B	46	B	65	B	80	B	115	B	75	B
16	B	91	B	66	B	51	B	116	B	54	B
17	B	80	B	67	B	46	B	117	B	93	B
18	B	51	B	68	B	91	B	118	B	108	B
19	B	46	B	69	B	80	B	119	B	78	B
20	B	91	B	70	B	51	B	120	B	78	B
21	B	80	B	71	B	46	B	121	B	108	B
22	B	51	B	72	B	91	B				
23	B	46	B	73	B	80	B				
24	B	91	B	74	B	51	B				
25	B	80	B	75	B	46	B				
26	B	87	B	76	B	91	B				
27	B	102	B	77	B	80	B				
28	B	80	B	78	B	51	B				
29	B	87	B	79	B	46	B				
30	B	102	B	80	B	91	B				
31	B	79	B	81	B	80	B				
32	B	42	B	82	B	51	B				
33	B	42	B	83	B	46	B				
34	B	87	B	84	B	91	B				
35	B	80	B	85	B	80	B				
36	B	51	B	86	B	87	B				
37	B	46	B	87	B	102	B				
38	B	91	B	88	B	80	B				
39	B	80	B	89	B	87	B				
40	B	51	B	90	B	102	B				
41	B	46	B	91	N	107	B				
42	B	91	B	92	N	107	B				
43	B	80	B	93	N	113	B				
44	B	51	B	94	B	93	B				
45	B	46	B	95	B	54	B				
46	B	91	B	96	B	75	B				
47	B	80	B	97	B	75	B				
48	B	51	B	98	B	54	B				
49	B	46	B	99	B	93	B				
50	B	91	B	100	B	93	B				
SUM BRØK		3450		SUM BRØK		3798		SUM BRØK		1611	

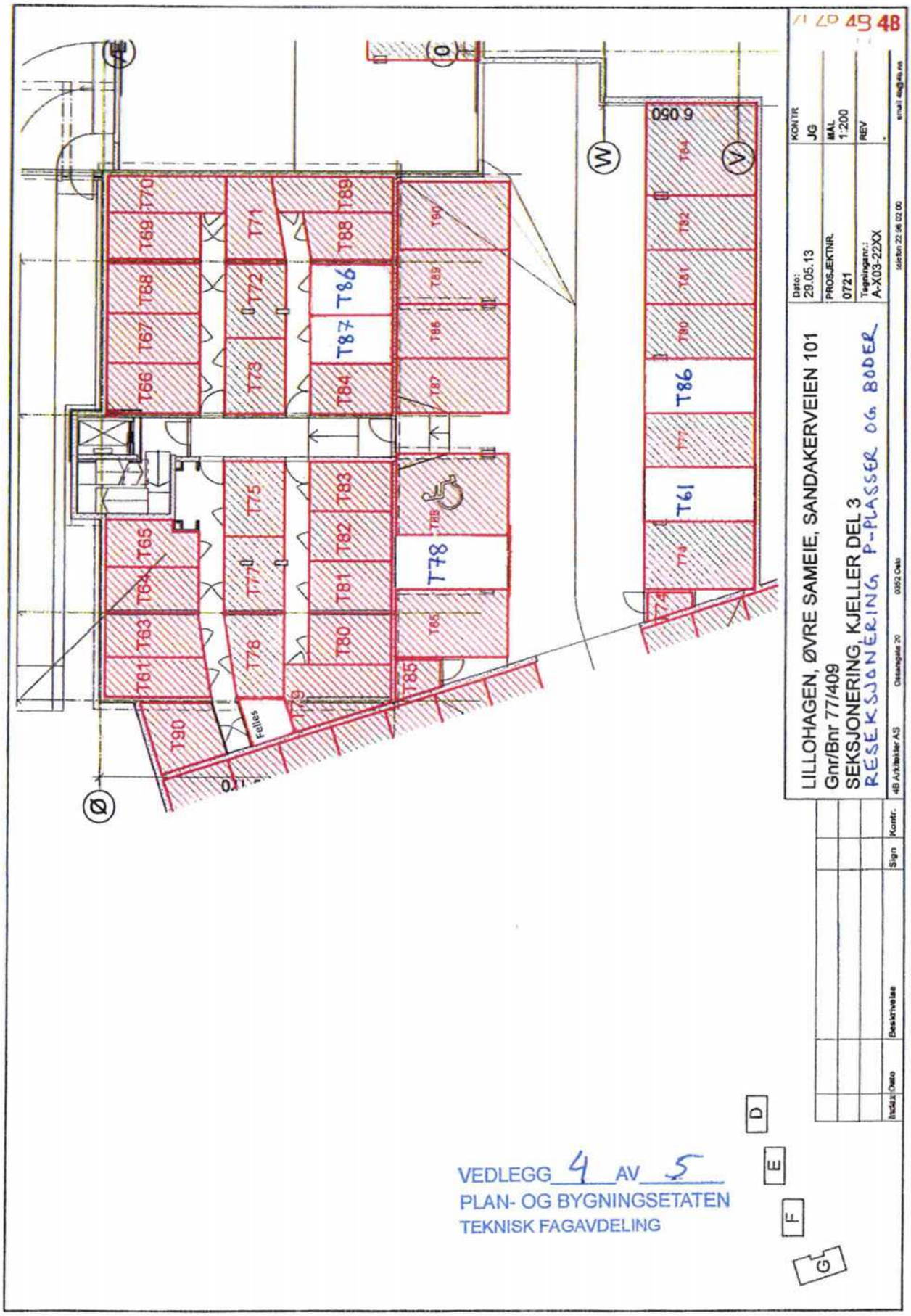
SUM BRØK (TELLERE) 8859 = NEVNER I SAMEIERBRØKEN

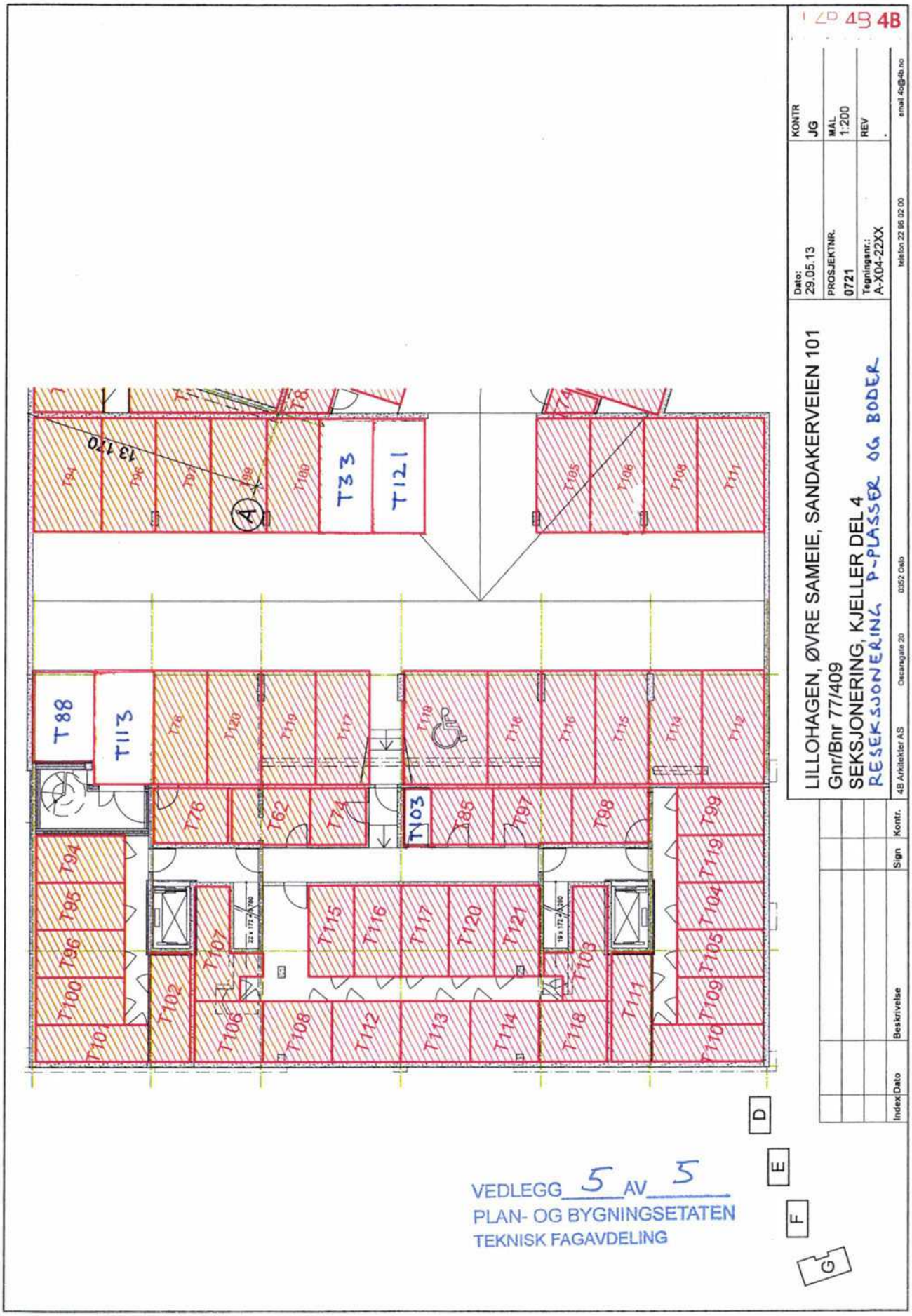
Signaturer


77/409
77/138
77/343
77/127
77/56
77/47
77/346
76/242
76/7
76/5
76/3
Sandakerveien
Birch-Reichenwalds gate
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
04.04.2017
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 1
RESEKSJONERING P-PLASSER OG BODER
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
email 4b@4b.no
Dato: 29.05.13
KONTR JG
MÅL 1:200
PROSJEKTNR. 0721
REV
Tegningsnr.: A-X01-22XX
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
T27
T29
13 170
11 000
3 900
6 790
8 710
3 900
3 900
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 2
RESEKSJONERING P-PLASSER OG BODER
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
telefon 22 86 02 00
email 4b@4b.no
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
MAL 1:200
KONTR JG
REV
Tegningsnr.: A-X02-22XX
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
6 790
8 710
3 900
12 500
11 000
12 170
6 000
T19
T60
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 3
RESEKSJONERING P-PLASSER OG BODER
Dato: 29.05.13
PROSJEKTNR. 0721
Tegningsnr.: A-X03-22XX
MÅL 1:200
REV
KONTR JG
48 Arkitekter AS
Oslo
T61
T63
T64
T65
T66
T67
T68
T69
T70
T71
T72
T73
T74
T75
T76
T77
T78
T79
T80
T81
T82
T83
T84
T85
T86
T87
T88
T89
T90
Felles
6 050
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


LILLOHAGEN, ØVRE SAMEIE, SANDAKERVEIEN 101
Gnr/Bnr 77/409
SEKSJONERING, KJELLER DEL 4
RESEKSJONERING P-PLASSER OG BODER
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 Oslo
Dato: 29.05.13
KONTR JG
PROSJEKTNR. 0721
MÅL 1:200
Tegningsnr.: A-X04-22XX
REV
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
T88
T113
T33
T121
T103
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
980 489 698
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 208365 Tinglyst: 19.02.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG (STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Mellom

Hafslund Nett AS og **Lillohagen Øvre Sameie**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 77 bnr. 409, i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Sandakerveien 101 A - C
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 28.11.2018
Trasélengde ca. 50 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 0,5 meter
Grøftedybde ca. 1,1 meter

Endringer i mål kan variere noe for denne eiendommen.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 10 000.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	25/1-19

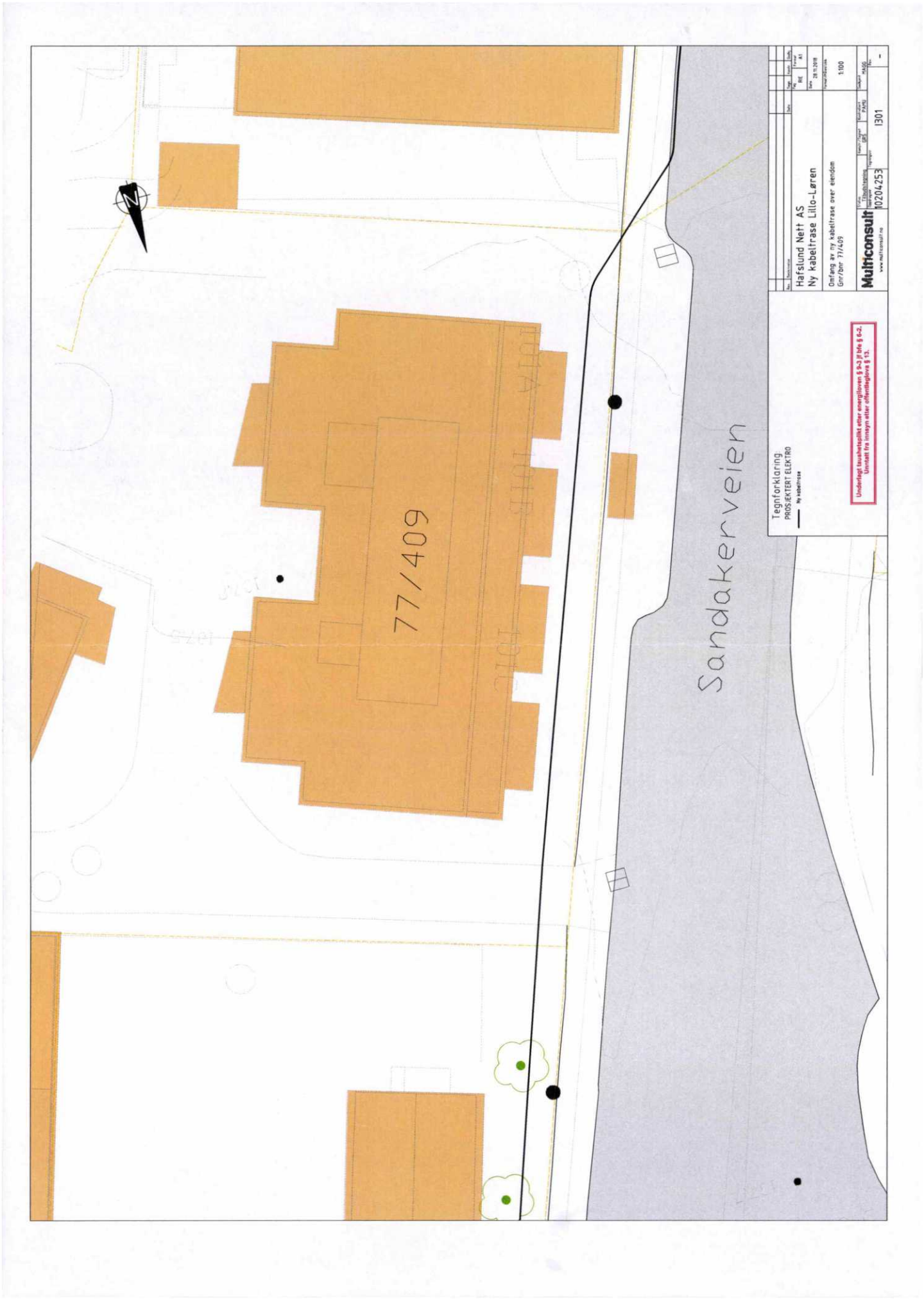
Grunneier1 signatur:	Signe Marie Sigvartsen
(Blokkbokst.):	**LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE**
Org.nr./ personnr.:	**912 879 054**
Grunneier 2 signatur:	Kristian Sandvold
(Blokkbokst.):	LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
Org.nr./ personnr.:	912 879 054

Sted:	Oslo	Dato:	17/1-2019

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	MIKAEL ZANDER
Saksbeh., signatur:	Natasa Sandvold
(Blokkbokst.):	NATASA SANDVOLD


77/409
Sandakerveien
Tegnforklaring
PROSJEKTERT ELEKTRO
Ny kabeltrase
Hafslund Nett AS
Ny kabeltrase Lillo-Løren
Omfang av ny kabeltrase over eiendom
Gnr/bnr 77/409
1:100
Multiconsult
10204253
1301
Underlagt tausmhetsplikt etter energiloven § 9-3 jf bls § 6-2.
Uautorisert innsyn eller offentliggjøres § 13.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 27.08.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107186-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Meryem Amera | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 101 D-F	Eiendom:	77/409/0/0
Tiltakshaver:	Sandakerveien 99B KS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SANDAKERVEIEN 101 D-F

Den dokumentasjonen som er sendt inn den 21.07.2015 og 22.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107186			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Landskapsplan	LA100	24.06.2011	12/4
Situasjonsplan	D-01	19.10.2012	30/7
Plan 1.etasje hus E	A-E1X-20XX	14.11.2012	30/8
Plan 1.etasje hus F	A-F1X-20XX	14.11.2012	30/9
Plan kjeller	A-D0X-200X	14.11.2012	30/10
Plan 1.etasje hus D	A-D1X-20XX	14.11.2012	30/11
Plan 2-6 etasje	A-D2X-20XX	14.11.2012	30/12
Plan 7-8.etasje	A-D7X-20XX	14.11.2012	30/13
Takplan	A-D9X-20XX	14.11.2012	30/14
Snitt A-B	A-D1X-4004	17.10.2012	30/15
Lengdesnitt DEF	A-D1X-4004	17.10.2012	30/16
Fasade nord	A-D1X-4001	17.10.2012	30/17
Fasade syd	A-D1X-4002	17.10.2012	30/18
Fasade øst og vest	A-D1X-4003	17.10.2012	30/19
Høydeplan	C2	29.10.2012	31/6
Avkjørselsplan og snitt	C1	29.10.2012	31/7

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn
Sluttrapport for forurenset grunn vil bli behandlet etter ferdigattest er utstedt. Saken blir ikke arkivert før sluttrapporten er behandlet.

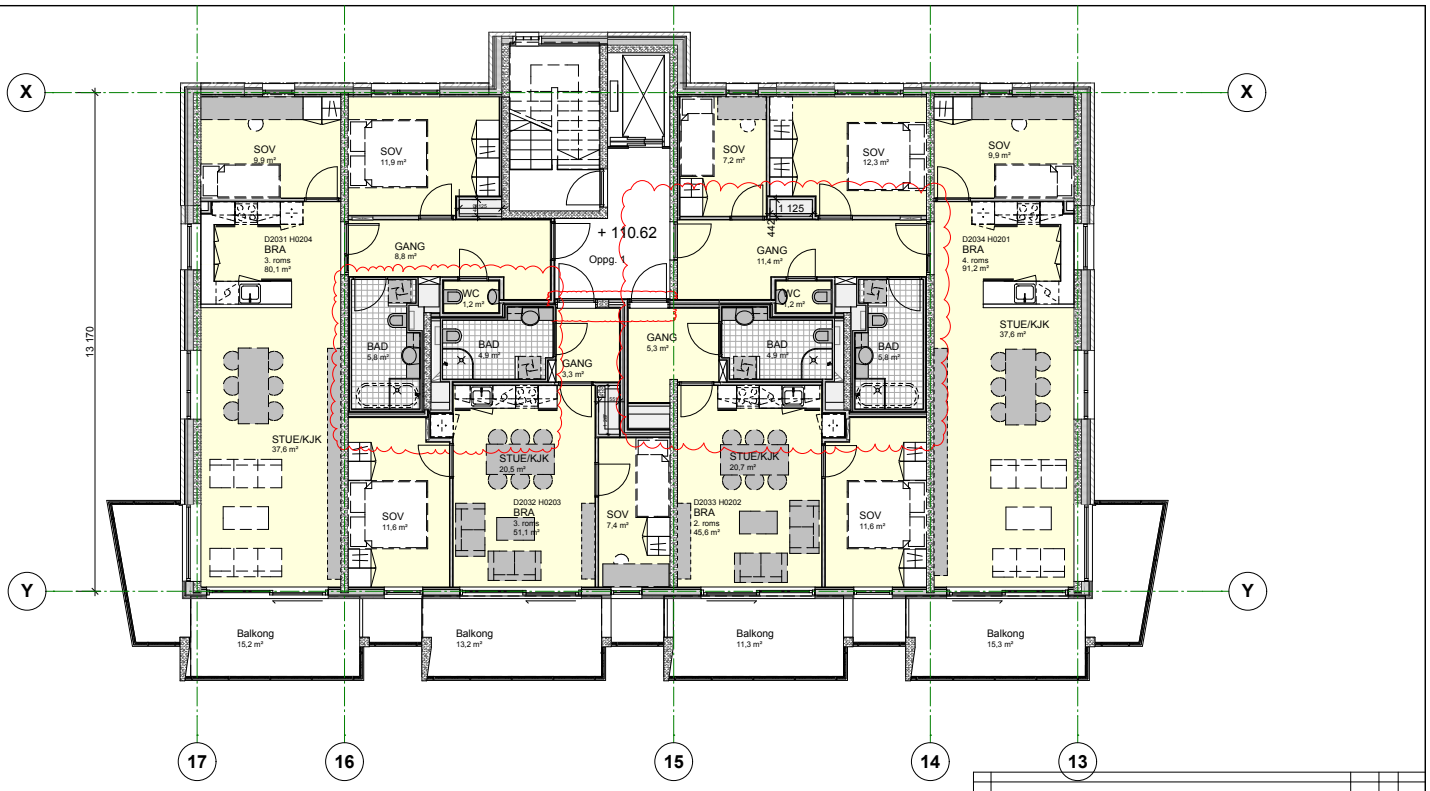
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

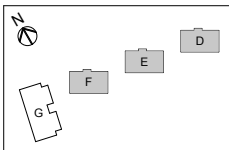
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.08.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Kopi til:
Sandakerveien 99B KS, Thunes vei 2, 0274 OSLO, harald@eiendomsplan.no





Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
01	Endringsmelding - sjakter	14.11.12	ly	jg

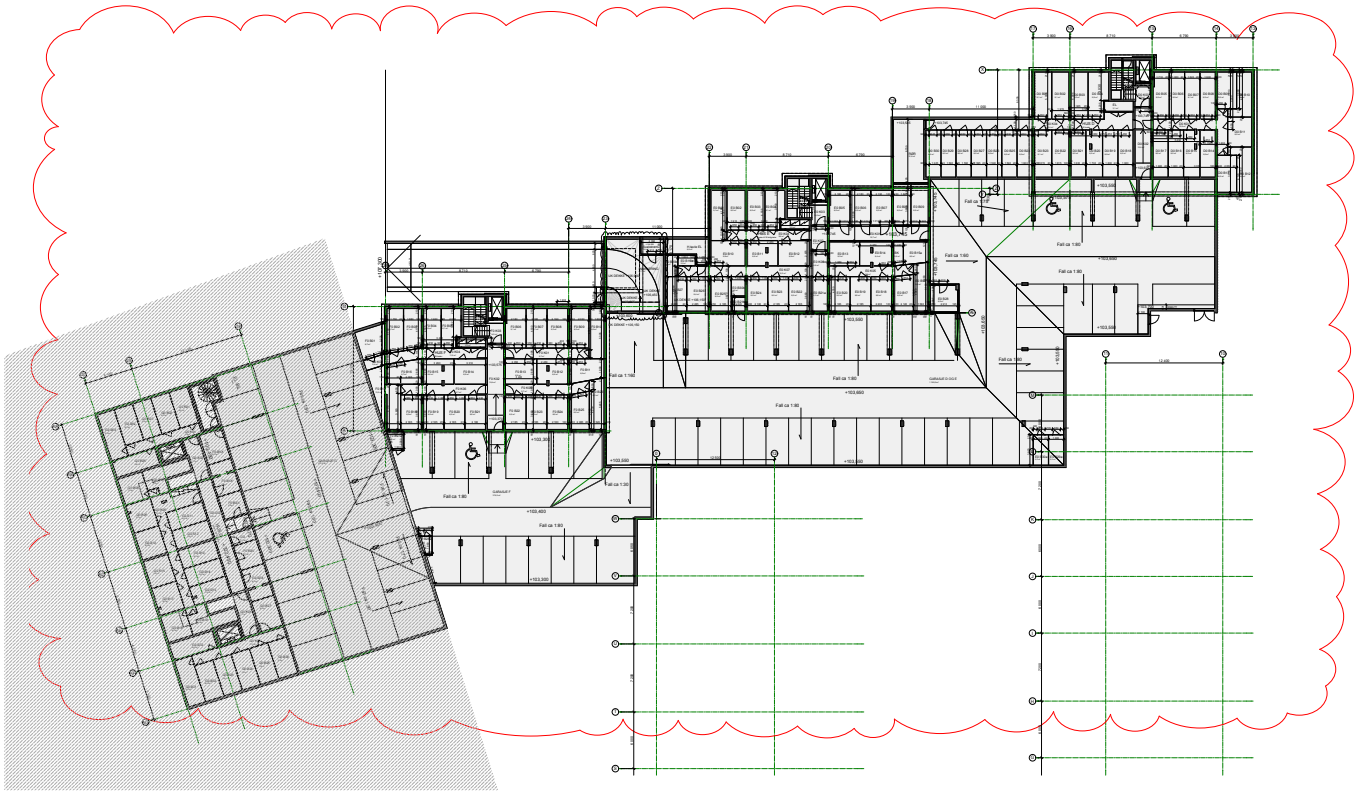
4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 56 02 00 email 4b@4b.no

Lillohagen, Sandakervn. 99b

2-6. Etasje
GNR/BNR 77/346
Vedlegg E-05

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-D2X-20XX	01

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
03.05.11	1:100	TL	JG



48 Arkitekter AS

Lillohagen, Sandakervn. 99b

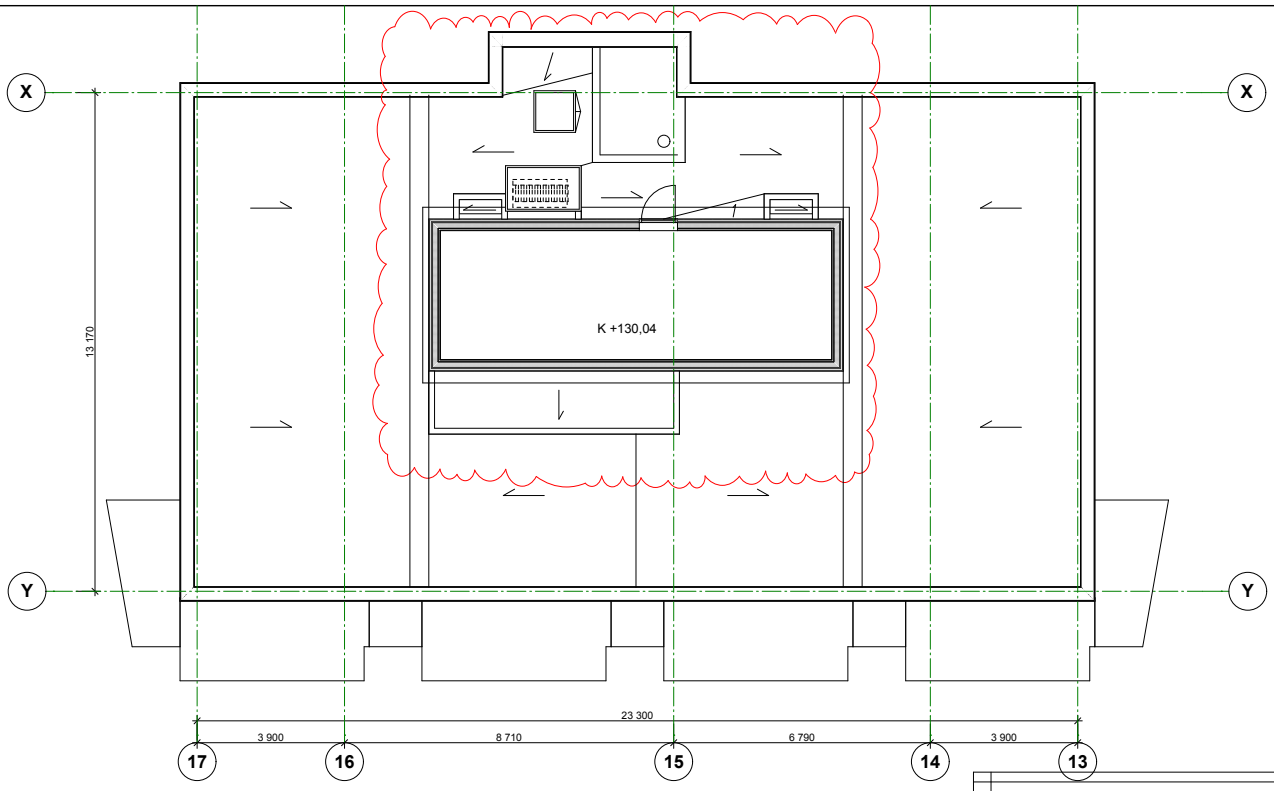
Kjeller DEF 1_200

GNR/BNR 77/346

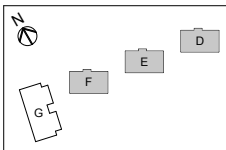
Vedlegg E-03

RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-DOX-200X	01

DATO	23.05.11
MÅLESTOKK	1:200
TEGN	TL
KONTR	JS
REVISJON	



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
01	Endringsmelding - sjakter	14.11.12	ly	jg



4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 56 02 00 email 4b@4b.no

Lillohagen, Sandakervn. 99b

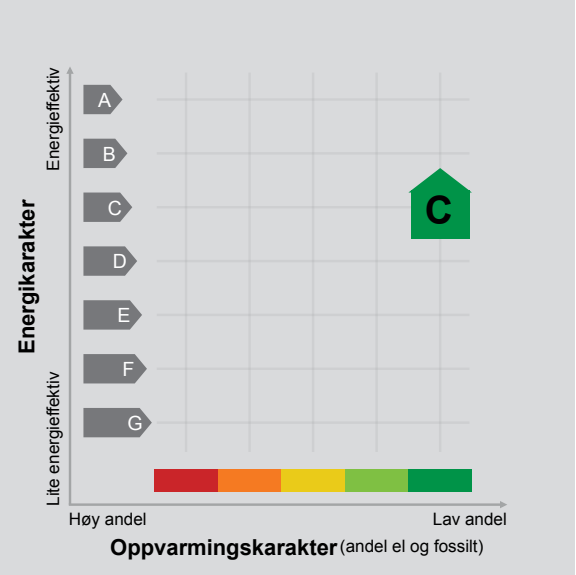
Takplan
GNR/BNR 77/346
Vedlegg E-07

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	0721	A-D9X-20XX	01

DATO	03.05.11
MÅLESTOKK	1:100
TEGN	TL
KONTR	JG

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	409
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300266344
Merkenummer	Energiattest-2025-235158
Dato	13.12.2025
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.

Sandakerveien 101E

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 561 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 64 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	2 min
Coop Extra 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 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	5 min
Apotek 1 Lillo	2 min
Storo Vinmonopol	5 min

SPORT

Nordre Åsen kunstgressbane	13 min
Haarklous plass	14 min
Fresh Fitness Storo	3 min
SATS Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

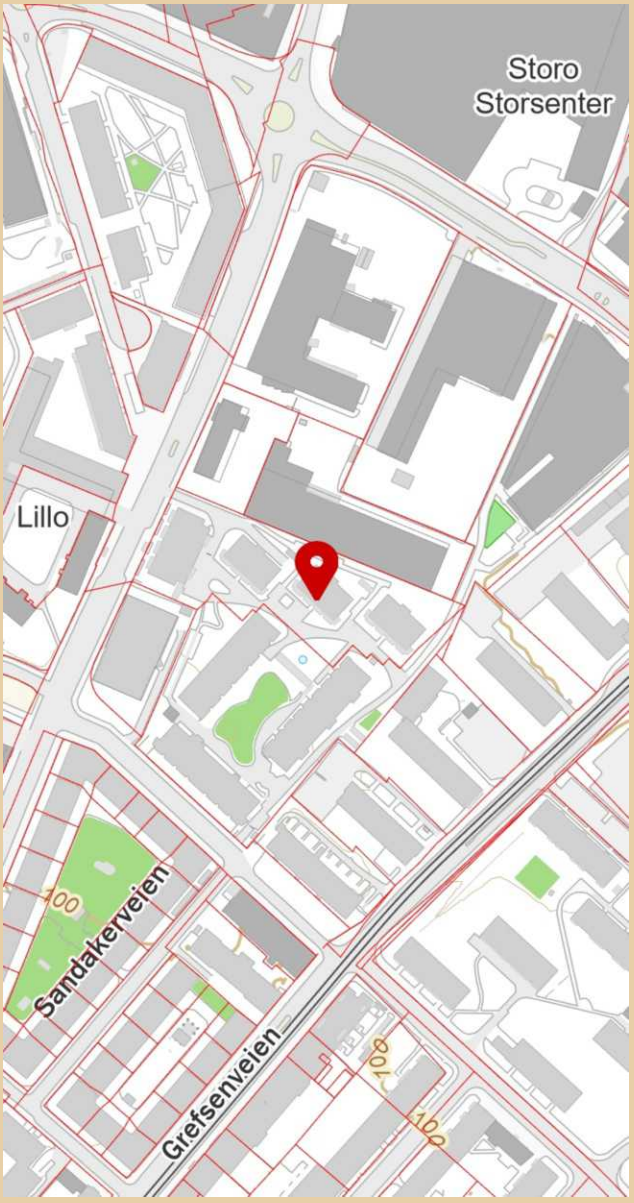
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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 2025

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 101 E, 0483 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 409, Snr. 43, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251081

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
