PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SANDAKERVEIEN 110

Vedlegg

DIVERSE VEDLEGG

Sandakerveien 110

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 563 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	1 min 0 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.6 km

BARNEHAGER

Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Lillo Gård	2 min
Rema 1000 Storo	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	4 min
Apotek 1 Lillo	2 min
Storo Vinmonopol	4 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Nordre Åsen kunstgressbane	15 min
SATS Nydalen	2 min
SATS Storo	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

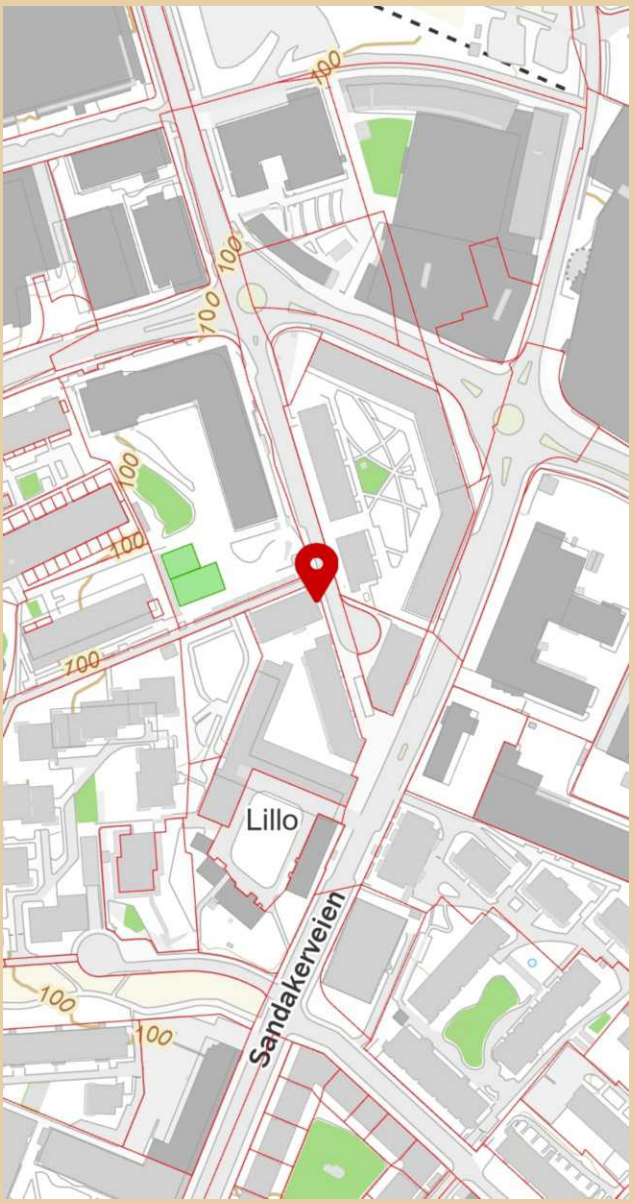
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandakerveien 110, 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 416, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3646 **Referansenummer:** FG1753

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Fredrik Martinsen
PM Bærum

Norsk takst

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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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

Fin leilighet beliggende i 2 etasje i bygg med heis, bygget er oppført i murkonstruksjoner og har utvendige fasader av teglstein.
Leiligheten inneholder følgende:

- Entre
- Stue/ kjøkken
- Bad/ vaskerom
- Soverom
- Bod utenfor enheten på 6 m2.
- Bod utenfor enheten på 3 m2.
- Balkong mot nor på 11,5 m2.
- Takhøyden i leiligheten er 261- 231 cm.

Leiligheten har følgende standard:

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Varmtvann til oppvarming med vannbåren varme i radiatorer og forbruksvann er en del av felleskostnader. Leiligheten er tilkoblet sentral varsling av brann og er sprinklet. Det er helfliset bad med vannbåren varme i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkken med integrerte hvitevarer, automatisk vannstopper og komfyrvakt. Vinduer og balkongdør med 3 lags glass og utvendig beslag.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Utvendig aluminiumsbeslått skyvebalkongdør i treverk med 3-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er balkong mot nord med utgang fra stuen, balkongen er overbygd av tak og har rekkverk i stål med forskriftsmessig høyde.
Det er gulv av impregnerte terrassebord og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med parkett og vegger er slette malt, malte betongelementer i tak.
Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er vannbåren varme i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

Det er yttervegger og dobbel vegg mot soverom på vegger mot våtsonen i bad, hulltaking i våtsonen er derfor fysisk umulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nedfelt underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken i bra stand med lite bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter og annet forsert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i entre med tilkoblet vannstoppesystem.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert utenfor leiligheten så det er ikke besiktiget.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde. Det er ingen synlige feil med anlegget.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling og slukking av brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

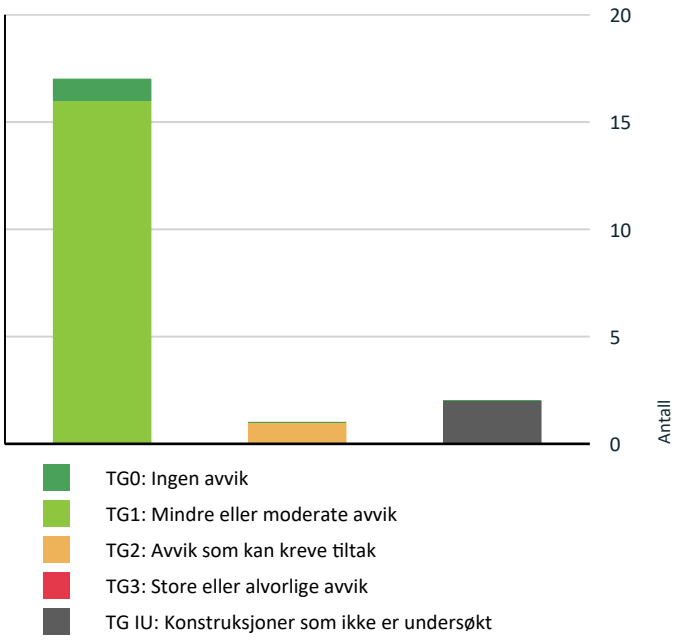
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

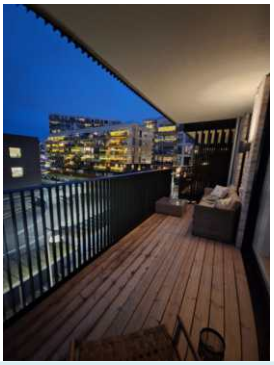
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Utvendig aluminiumsbeslått skyvebalkongdør i treverk med 3-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong mot nord med utgang fra stuen, balkongen er overbygd av tak og har rekkverk i stål med forskriftsmessig høyde. Det er gulv av impregnerte terrassebord og utelys.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med parkett og vegger er slette malt, malte betongelementer i tak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er vannbåren varme i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har flislagte vegger og slett malt tak.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via balansert anlegg. og rommet får tilluft fra spalte under døren.
Rommet er godt ventilert.

ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er yttervegger og dobbel vegg mot soverom på vegger mot våtsonen i bad, hulltaking i våtsonen er derfor fysisk umulig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nedfelt underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkken i bra stand med lite bruksslitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og annet forsert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i entre med tilkoblet vannstoppesystem.



TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert utenfor leiligheten så det er ikke besiktiget.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde. Det er ingen synlige feil med anlegget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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.
   2019

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på "under 20 000,- kroner" gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling og slukking av brann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

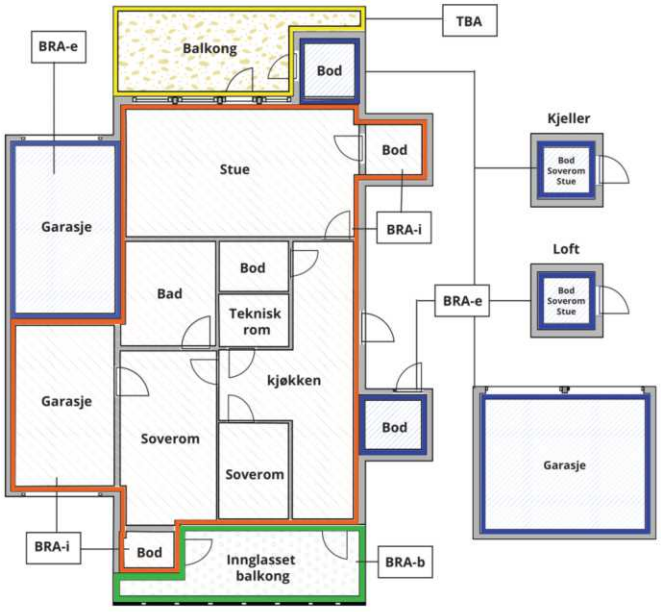
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	46	9		55	12
SUM	**46**	**9**			**12**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boder utenfor enheten er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	46	0

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Stian Lockert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	416		63	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandakerveien 110

Hjemmelshaver
Lockert Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Nydalen, rett ved Storo og et bredt utvalg servicetilbud. Beliggenheten er meget sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket fra trafikk. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Storo Storsenter som er Oslos største shoppingsenter, flere dagligvareforretninger, gode restauranter og spisesteder

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18, E6 og Rv150 til Grefsenveien. Ta avkjøringen mot Storo fra Rv150. Ta Vitaminveien til Sandakerveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	30.12.2025	

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250559

Selger 1 navn
Stian Lockert

Gateadresse
Sandakerveien 110

Poststed	Postnr
OSLO	0484

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Liten sprekk i flis på baderom, antas kosmetisk.

Document reference: 7250559

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av et lite område (ca 5 cm) fug på baderomsflis. Inngikk som en del av nybyggsgarantien, og ble utført i regi av reklamasjonsavdelingen til AF Gruppen.
Arbeid utført av	AF Gruppen (se kommentar)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 7250559

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rundt år 2020 ble det avdekket lyd fra teknisk rom tilknyttet MENY-butikken. Det ble gjennomført avbøtende tiltak for å rette opp i dette, og utformet en rapport etter at arbeidene var gjennomført som dokumenterer utbedringene (vedlagt). Dimmer på bad kan blinke litt dersom den justeres helt ned.

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

Beskrivelse: Vedtatt økning i fellesutgifter fra 1.1.26., økningen utgjør 3,6% av dagens nivå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250559

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: 7250559

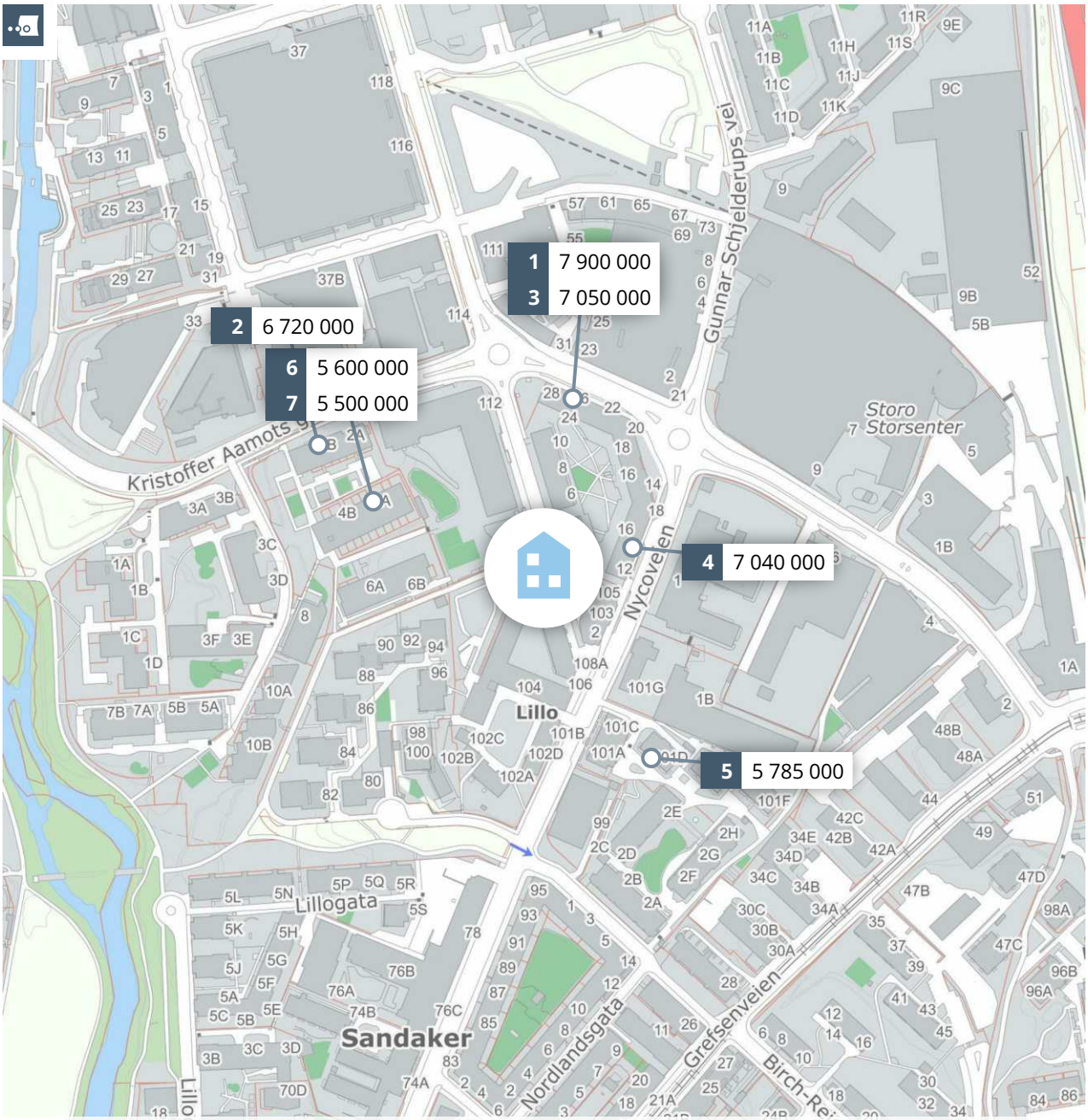
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Lockert	a11e725b8eae989ac7718907a49cf581449ed439	17.12.2025 21:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250559

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



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 110

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 29.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 110, 0484 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 77 BNR 416 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sandaker rode 4

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	105 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 499
Formue	14 027
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vitaminveien 26 57 m² 2020 9. etg 2 sov	26.08.2025	7 500 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**138 596**
2	Fernanda Nissens gate 2 B 54 m² 2014 6. etg 1 sov	10.12.2025	6 300 000	**6 720 000**	0	6 720 000	**124 444**
3	Vitaminveien 26 57 m² 2020 6. etg 2 sov	21.10.2025	6 950 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**123 684**
4	Nycoveien 14 57 m² 2020 6. etg 2 sov	21.08.2025	7 290 000	**7 040 000**	0	7 040 000	**123 509**
5	Sandakerveien 101 D 46 m² 2014 6. etg 1 sov	10.09.2025	5 490 000	**5 785 000**	0	5 785 000	**125 761**
6	Fernanda Nissens gate 4 A 45 m² 2015 3. etg 1 sov	19.10.2025	5 400 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**124 444**
7	Fernanda Nissens gate 4 A 45 m² 2015 3. etg 1 sov	29.07.2025	5 350 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**122 222**

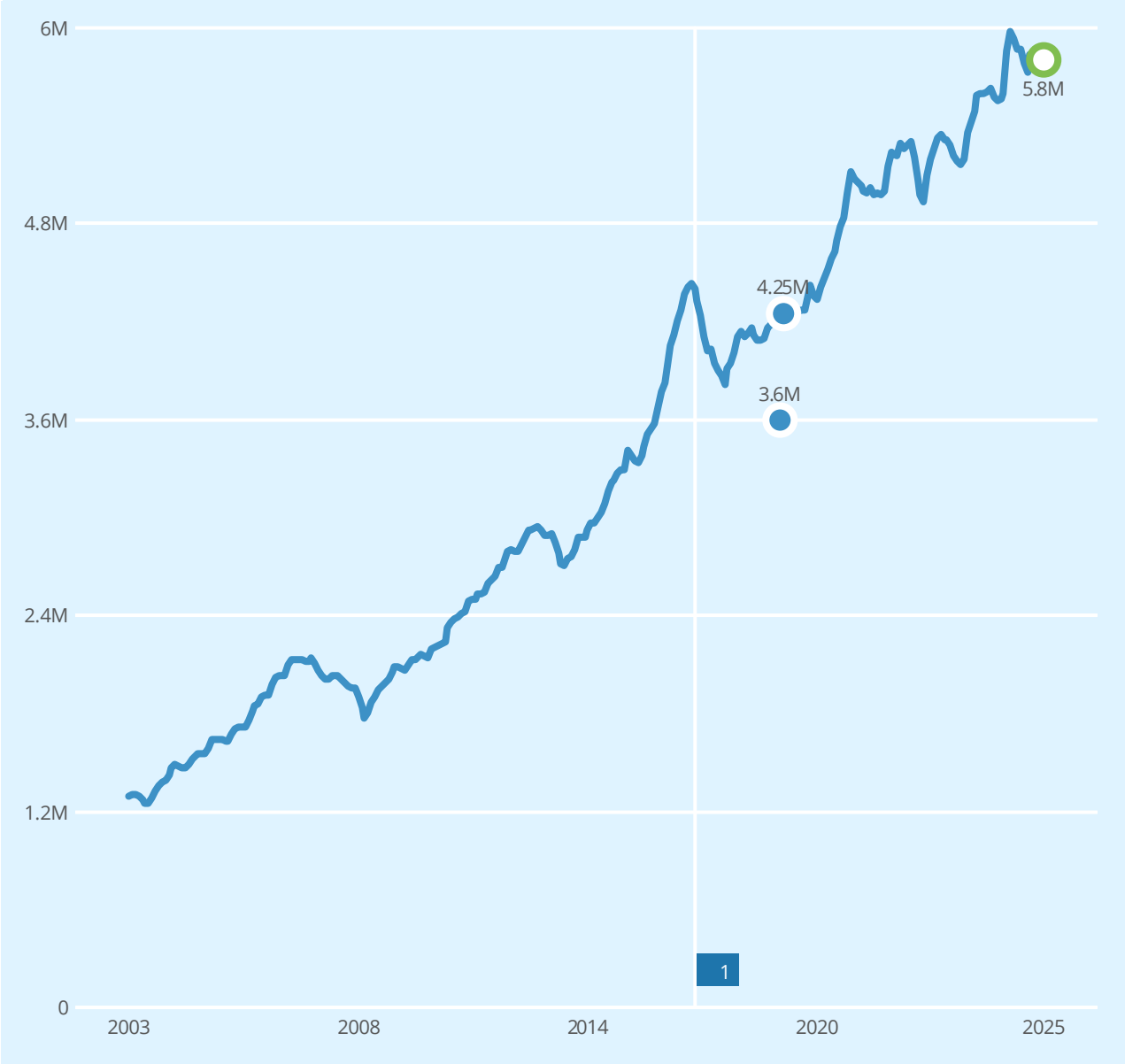
Pen leilighet fra 2019 med god planløsning og standard. Stor balkong på ca 11 kvm. Heis i bygget.

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	
08.01.2021		08.01.2021	-	2 250 000	-	2 250 000	2
28.04.2019	18.06.2019	08.07.2019	4 350 000	4 250 000	0	4 250 000	
03.05.2019		03.05.2019	-	3 600 000	-	3 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. ikke relevant

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6 196 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 4 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.5M
7 424 000 Prisantydning i snitt
7 384 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

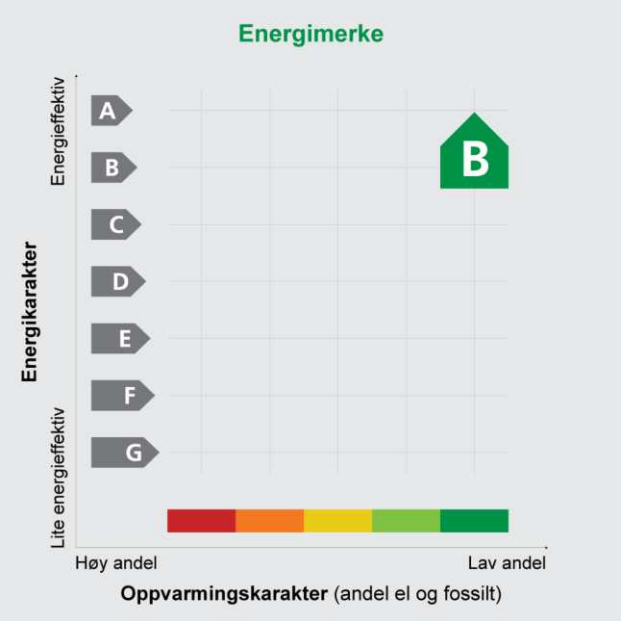
118 502 Sandaker rode 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

111 597 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

105 455 Sandakerveien 110
Totalpris 5 800 000

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 110
Postnr	0484
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	422
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300583765
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-997585
Dato	27.04.2019



Innmeldt av	Toril Madeleine Opsahl-Sværen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandakerveien 110
Postnr/Sted: 0484 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 27.04.2019 11:57:30
Energimerkenummer: A2019-997585
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Toril Madeleine Opsahl-Sværen

Gnr: 77
Bnr: 422
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300583765

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

LILLO GÅRD - MÅLING TEKNISK STØY

Oppdrag	**1350052711**
Kunde	**AF Gruppen**
Notat nr.	**02**
Dato	**26.06.2024**
Til	**Bjørnar Foss Olsen (AF Gruppen)**
Fra	**Erik Lundgrenn (Rambøll)**
Revisjon	**0**
Kontroll	**Nikolai Stensø (Rambøll)**

1. Oppsummering

Rambøll har gjennomført målinger av teknisk støy tilknyttet en leilighet på Lillo Gård. Formålet med målingene er å undersøke om grenseverdiene til innendørs støynivå er ivaretatt. Støykilden er et teknisk rom tilknyttet kjølemaskiner til Meny Lillo gård.

Det er gjennomført flere målinger i dette prosjektet. I etterkant av forrige målerunde har det blitt utført utbedringer i form av tetting av hull etter staging av oscillerende maskineri. Det har også blitt tettet perforeringer i indre skall mot boder, der det tidligere var enkelte perforeringer med «trekk». Innfesting av toppsvill på indre skall har også blitt demontert og innfestet mer skånsomt. Det er målinger utført mellom 11. og 12. juni 2024 som primært omtales i dette notatet.

Resultatene viser at grenseverdi for støy fra tekniske installasjoner er overholdt.

Rambøll
Harbitzalléen 5
0275 Oslo

T +47 22 51 80 00
www.ramboll.no

Ref. 1350052711

Confidential

2. Myndighetskrav

I "*Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven*" (utg. 2017) er det gitt funksjonskrav med hensyn på lyd og lydforhold i bygninger. Byggeforskriften med veiledning tallfester ikke krav til akustikk og lydisolasjon, men henviser til norsk standard NS 8175:2012 "*Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper*" (lydklassestandarden). Klasse C i standarden regnes for å tilfredsstille forskriftens minstekrav for søknadspliktige tiltak.

2.1 Innendørs lydnivå fra tekniske installasjoner

Med teknisk installasjon menes installasjon, utendørs eller innendørs, som ventilasjonsanlegg, heis, varmeanlegg, kjøleanlegg, sanitæranlegg, sentralstøvsuger, varmepumpe og andre lignende installasjoner som er nødvendige for bygningens drift. Lydnivået fra støykildene måles som A-veid maksimalt lydtrykksnivå, $L_{p,AFmax}$ med enheten desibel (dB re. 20 μPa).

Nedenfor er grenseverdiene fra NS 8175 som gjelder for dette prosjektet gjengitt.

Tabell 1. NS 8175:2012 Lydklasser for boliger. Lydnivå fra tekniske installasjoner

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i annen bygning, samt kilder som drift og bruk av innendørs garasjeanlegg og felles parkeringsanlegg	$L_{p,A,T}$ (dB)	30
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	32
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet i samme bygning.	$L_{p,A,T}$ (dB)	25
	$L_{p,AF,max}$ (dB)	27

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er en grenseverdi for tekniske installasjoner i egen boenhet. Det vil si at støy fra avtrekksvifte til eget kjøkken ikke skal inkluderes i måleresultatene.

Confidential

3. Målinger

Rambøll satte opp to lydanalysatorer, en i teknisk rom og en i leilighet H0201. Måleinstrumentene logget så støy kontinuerlig mellom 11. til 12. juni. Målingene er utført etter *NS-EN ISO 16032 Akustikk, Måling av lydtrykknivå fra tekniske installasjoner i bygninger* med enkelte tilpasninger.[1]

Følgende måleutstyr ble benyttet:

Tabell 2. Måleinstrumenter.

Fabrikat	Type	Beskrivelse
Norsonic	140	Enkanals parallell lydanalysator
Norsonic	150	Enkanals parallell lydanalysator
Norsonic	1225/1201	Mikrofoner
Norsonic	1251	Kalibrator 114 dB @ 1000 Hz
Diverse	div.	Stativer, kabler etc.

[1] Det er benyttet 2004-versjonen av standarden, ettersom målingene tilknyttet dette prosjektet begynte før 2024-versjonen av standarden tredde i kraft. Der det er benyttet prosedyrer fra 2024-versjonen så har det blitt påpekt i rapporten.

Confidential

4. Måleresultater

4.1 Tidligere målerunder

Rambøll har tidligere utført målinger i leilighet H0201. Som følge av at det har blitt gjennomført en rekke tiltak i teknisk rom i etterkant vil ikke resultatene fra disse målingene være direkte sammenlignbare.

Det vises til egen målerapport for komplette måleresultater.[2] Kun hovedføringer er gjengitt nedenfor.

Tabell 3. Sammendrag av måleresultater 2020. Kortidsmålinger

Målepunkt	Situasjon	Målt verdi $L_{p,A,T}$
H0201 Stue/kjøkken	Bakgrunnsstøy	28 dB
	Normal drift	30 dB
	Maksimal drift	33 dB
Teknisk rom	Ukjent	82 dB

Tabell 4. Sammendrag av måleresultater 2022. Langtidslogging.

Målepunkt	Situasjon	Målt verdi $L_{p,A,T}$	Målt verdi $L_{p,AF,max}$
H0201 Stue/kjøkken	Antatt bakgrunnsstøy	25-26 dB	-
	Maksimalt målt nivå	35 dB	37 dB
Teknisk rom	Varierende	77-89 dB	-

Konklusjonen etter tidligere utførte målerunder var en klar sammenheng mellom driften i teknisk rom og målt lydnivå i H0201. Problemfrekvensene i H0201 (50-63 Hz) har sammenfalt med RPM til maskineri i teknisk rom (3000-3780 RPM).

[2] C-not-001 Lillo Gård – teknisk støy fra Meny (14.10.2022).

Confidential

4.2 Målinger 2024

Under langtidsmålingen ble det avdekket stille perioder, der andre støykilder kan ekskluderes fra leiligheten. Det er primært analysert data fra perioden 23:00-07:00. Målinger som ikke sammenfaller med frekvensspekteret i teknisk rom har blitt ekskludert fra resultatene nedenfor.

Det er også satt på en trigger som tar opp støy i leiligheten ved lydnivåer høyere enn $L_{p,AF,max}$ 28,0 dB.

Tabell 5. Sammendrag av måleresultater. Midlet over 20-20k Hz.

Målepunkt	Situasjon	Målt verdi $L_{p,A,T}$	Målt verdi $L_{p,AF,max}$
H0201 Stue/kjøkken	Antatt bakgrunnsstøy	21-22 dB	-
	Maksimalt målt nivå	25 dB	27 dB
Teknisk rom	Varierende	82-87 dB	-

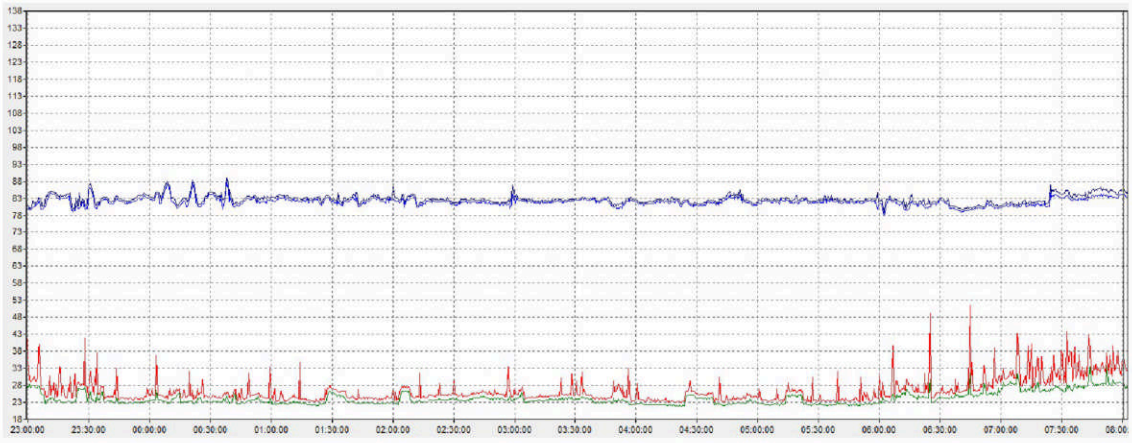
Resultatene viser at kravene til $L_{p,A,T}$ og $L_{p,AF,max}$ er marginalt overholdt i leiligheten over måleperioden. Som følge av avrundingsregler er resultatet under relevant grenseverdi fra TEK. Det er kontinuerlig lavfrekvent støy i leiligheten, og dette er sannsynligvis samlet støy fra teknisk rom og avtrekksvifte.

Analysen har foregått ved at situasjoner der det har kommet en overskridelse på $L_{p,AF,max}$ > 27 dB har blitt vurdert nærmere. For lydopptakene som ble generert på triggerverdi $L_{p,AF,max}$ 28 dB har lydfilen blitt forsterket med 20 dB før manuell avlytting. Dette betyr at mye av innholdet i lydopptakene som har blitt gjennomgått er langt under høreterskelen til et gjennomsnittsmenneske.

Confidential

Tabell 6. Forklaringsnøkkel til målegrafer i notatet

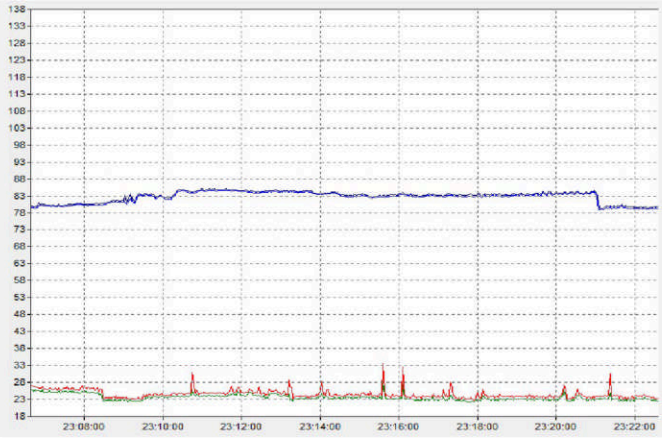
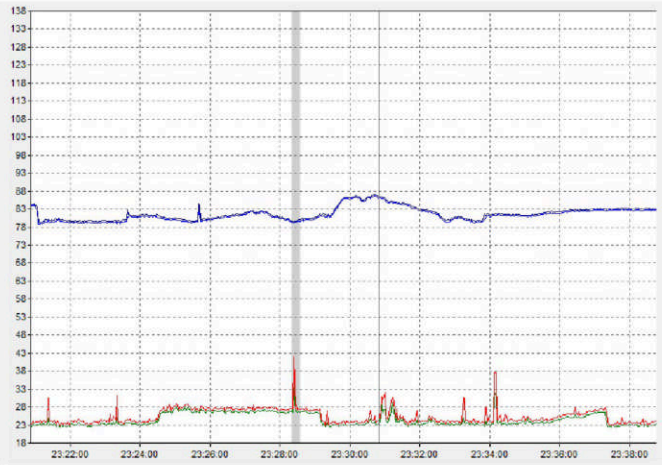
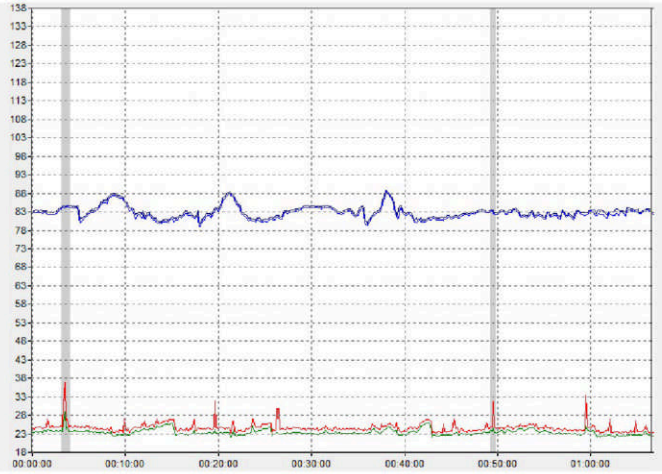
Kurve	Måleenhet	Målepunkt
	$L_{p,AF,max}$	Teknisk rom
	$L_{p,A,T}$	
	$L_{p,AF,max}$	H0201 Stue/kjøkken
	$L_{p,A,T}$	



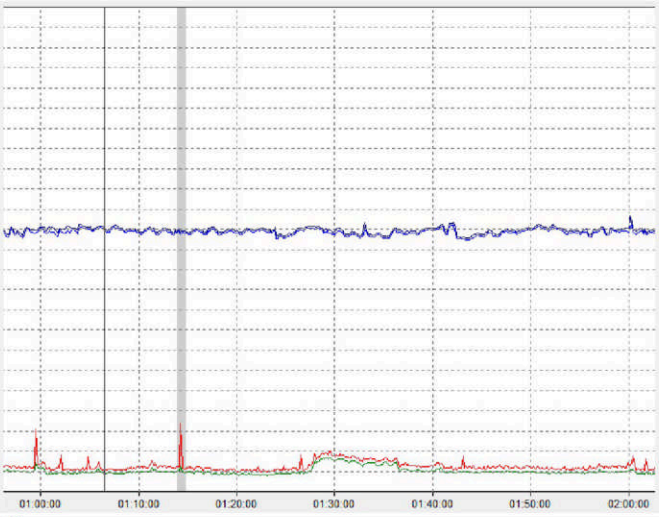
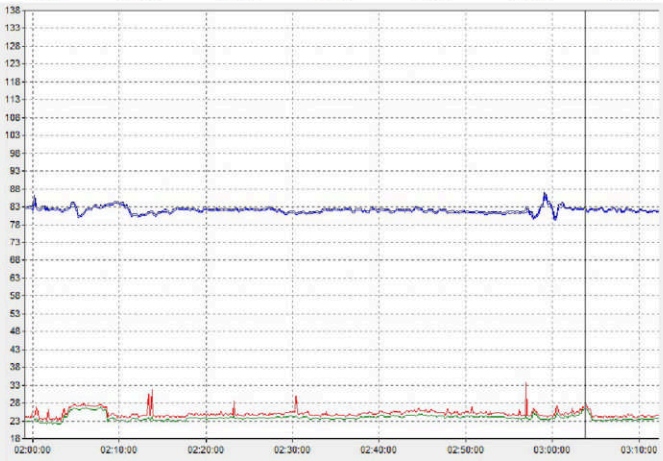
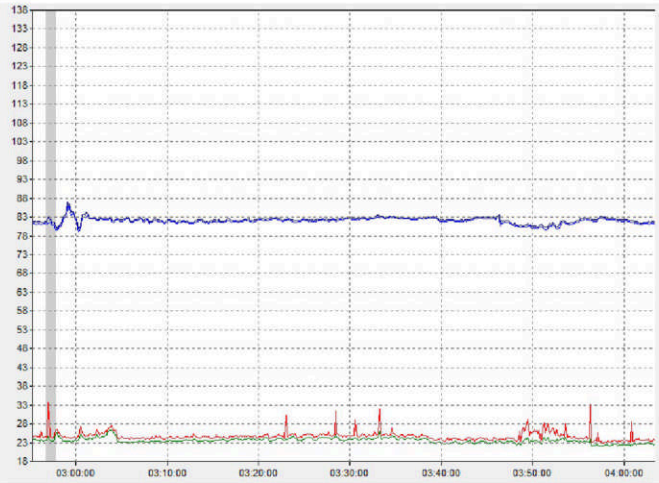
Figur 1. Sammenstilling av måleperiode 11.- 12. juni 2024. Maksimal- og ekvivalentnivåer i H0201 og teknisk rom.

Confidential

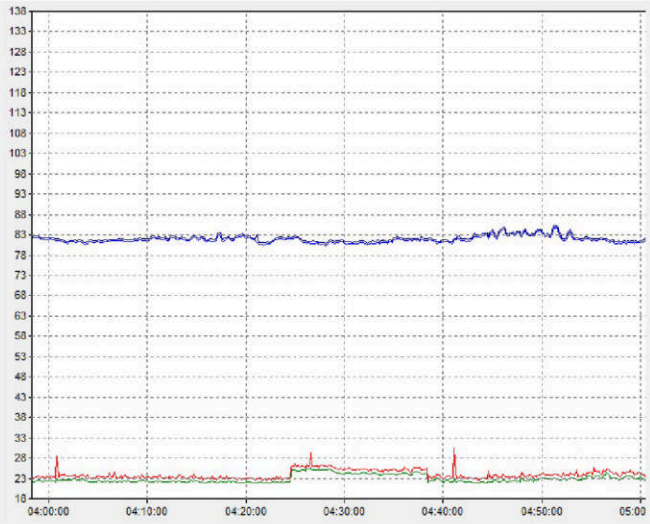
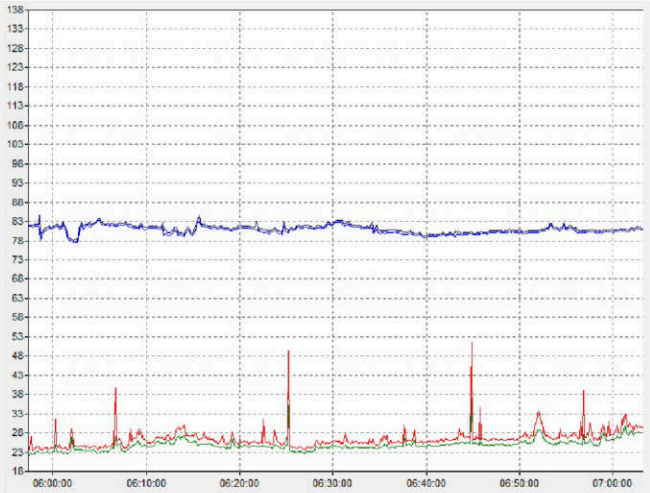
Tabell 7. Oversikt over vurderte støysituasjoner i H0201.

Situasjon	Kommentar
	Gravis økning av støy i teknisk rom, før lydnivået går ned kl. 23:21. H0201: Ingen endring når lydnivået i teknisk rom går ned. Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB. Sannsynligvis avtrekksvifte og uønsket bakgrunnsstøy. Hørbare enkelthendelser av bildører og stemmer utenfor H0201.
	H0201: Økning fra 23 til 28 dB mellom kl. 23:24-23:29. Støynivå synker tilbake til bakgrunnsstøy 23:29. Enkeltutslag i form av «smell» og trafikkstøy. Frekvensspekter sammenfaller ikke med teknisk rom. Teknisk rom: Mindre svingninger i lydnivå, sammenfaller ikke med endring i lydnivå i H0201. Gradvis økning etter 23:29. H0201: Ny gradvis økning i lydnivå fra 23:35-23:37. Sammenfaller ikke med lydnivå i teknisk rom.
	Teknisk rom: Mellom 00:00-02:00, varierende lydnivå på $L_{p,A,eq}$ 78-88 dB. H0201: Merkbar endring i støynivå mellom 01:27-01:37. Frekvensspekter sammenfaller med spekter i teknisk rom. Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB. Sannsynligvis sumstøy av avtrekksvifte og teknisk rom.

Confidential

	
	H0201: Ny økning i lydnivå mellom kl. 02:03-02:09. Registrert utslag på lydmåler på $L_{p,AF,max}$ = 28,0 dB. I opptaket hører man i hovedsak susing/during. Frekvensfordeling ikke tilsvarende teknisk rom. Vurdert som støy fra avtrekksvifte. Teknisk rom: Liten nedgang i lydnivå og økning tilbake til utgangspunktet i perioden med økt nivå i H0201.
	H0201: Smell fra bildører utenfor leilighet mellom 02:55-03:05. Opptak har også delvis hørbar teknisk støy med sammenfallende frekvensfordeling som i teknisk rom. Målt teknisk støy er $L_{p,AF,max}$ < 27 dB. Er vurdert som sumstøy fra avtrekksvifte og teknisk rom. H0201: 03:50-03:55. Lyd som er antatt fra feiing av grus eller lignende utenfor. Lydnivå i teknisk rom konstant. Hørbart støy fra avtrekksvifte.

Confidential

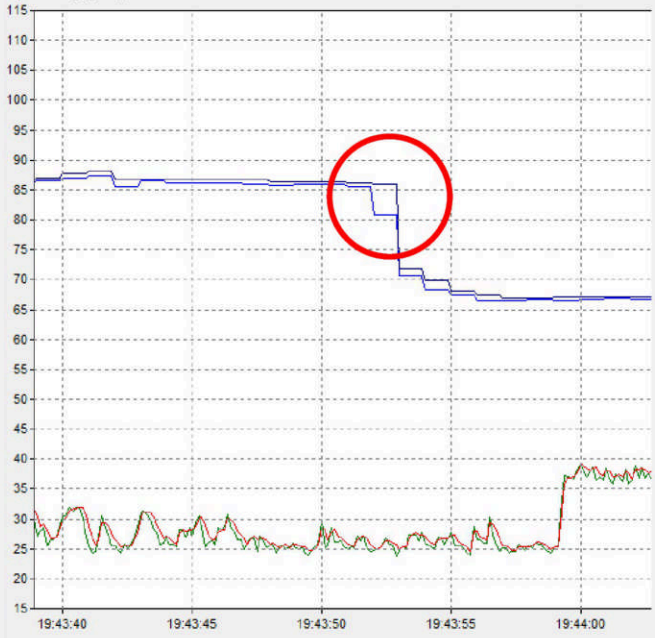
	H0201: Økning av lydnivå mellom 04:24-04:39. Registrert «smell/klikk» 04:26. Opptak har støynivå som ikke sammenfaller med teknisk rom. Vurdert som støy fra avtrekksvifte.
	H201: Økning av lydnivå mellom 05:13-05:23. Registrert «smell/klikk» 05:15.
	Hørbar trinnlyd, sannsynligvis fra etasjen over. Etter 06.00 er eventuelle utslag maskert av trafikk/utendørsstøy.

Confidential

5. Undersøkelse strukturlydbidrag

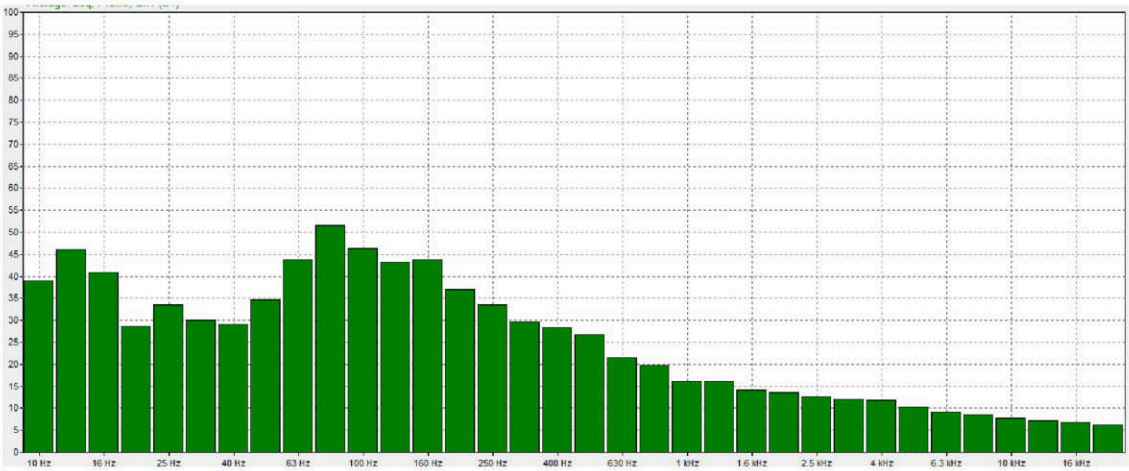
Disse målingene er utført før tiltak i teknisk rom. Det er også to til tre personer i H0201, som bidrar til å øke bakgrunnsstøynivået. Det er i utgangspunktet lydgulvet som er benyttet i analyse.

Tabell 8. Sammendrag av strukturlydundersøkelse

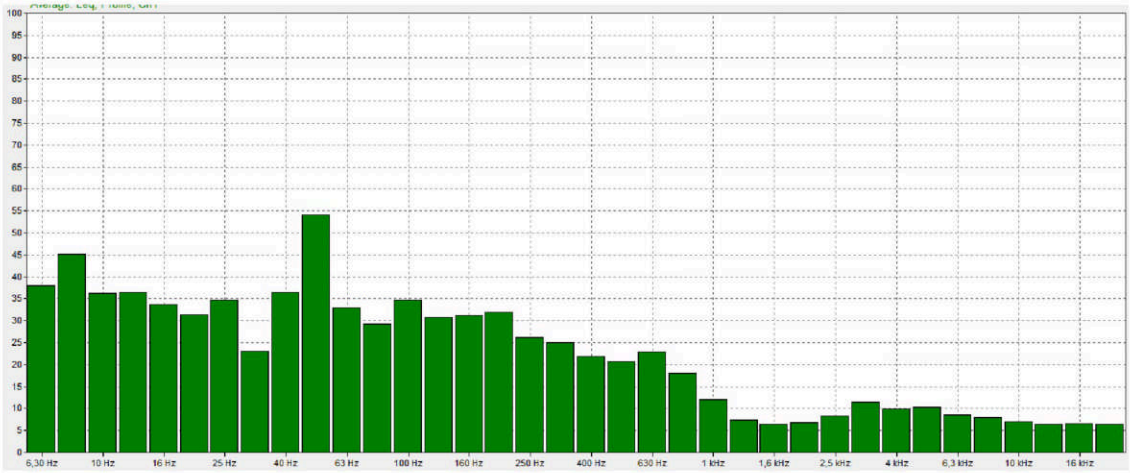
Situasjon	Kommentar
Kjøleaggregater i teknisk rom blir skrudd av 	Kjøleaggregater i teknisk rom blir skrudd av kl. 19:43:53. Lydnivå i H0201 med avskrudde kjøleaggregat er på $L_{p,AF,min}$ 24 dB. Det er ingen entydige endringer i frekvensfordelingen i H0201. Det var ventet at støy i 50 og 63 Hz-båndet skulle forsvinne, men det skjedde ikke. Det er sannsynligvis noe maskering fra vifter til måle-pc i rommet.
Luftlydhøyttaler i teknisk rom blir skrudd på 	Luftlydhøyttaler i teknisk rom blir skrudd på kl. 19:44:25. Det blir logget støynivå i H0201 frem til 19:47, samtidig som akustisk kamera blir benyttet til å søke etter lekkasjer. Kjøleaggregat er skrudd av hele måleperioden. Luftlydnivå fra pink noise er godt hørbart i H0201. Det ligger rundt 10 dB høyere enn antatt bakgrunnsstøy i rommet. Dersom det er luftlydbidrag fra teknisk rom som var årsaken til overskridelsen av grenseverdien var det ventet å se lekkasjer i samme frekvensbånd som ved tidligere målte overskridelser. Figur 2 og Figur 3 viser ingen entydig sammenheng mellom disse frekvensbåndene.

Confidential

Figurene nedenfor viser frekvensfordeling i H0201 under periode med luftlydhøyttaler i teknisk rom og under måleperiode med overskridelser fra 2022. Entallsverdiene er beregnet mellom 20-20k Hz. Det gjøres oppmerksom på at x-aksen i grafene nedenfor er forskjøvet i forhold til hverandre.



Figur 2. Gjennomsnittlig frekvensfordeling i H0201 mellom kl. 19:44:35-19:46:00. Målinger november 2023. $L_{p,A,T}$ 37 dB



Figur 3. Gjennomsnittlig frekvensfordeling i H0201 mellom kl. 03:34:06-04:04:24. Data fra målinger før utbedringer (2022). Måledata viste den gang at overskridelser av grenseverdi i H0201 skyldtes støy fra teknisk rom. $L_{p,A,T}$ 30 dB

Confidential

5.1 Akustisk kamera

Under strukturlydundersøkelsen i november 2023 ble det også ved hjelp av akustisk kamera undersøkt om det var lekkasjer i leiligheten som kunne forklare de målte overskridelsene av teknisk støy.

Et akustisk kamera fungerer ved å bruke en matrise av mikrofoner for å registrere lyd og deretter analysere disse lyddataene for å lage et visuelt bilde av en lydkilde. Rambøll har tidligere benyttet dette for å identifisere og lokalisere lydkilder tilknyttet industriområder med mye støyende maskineri.

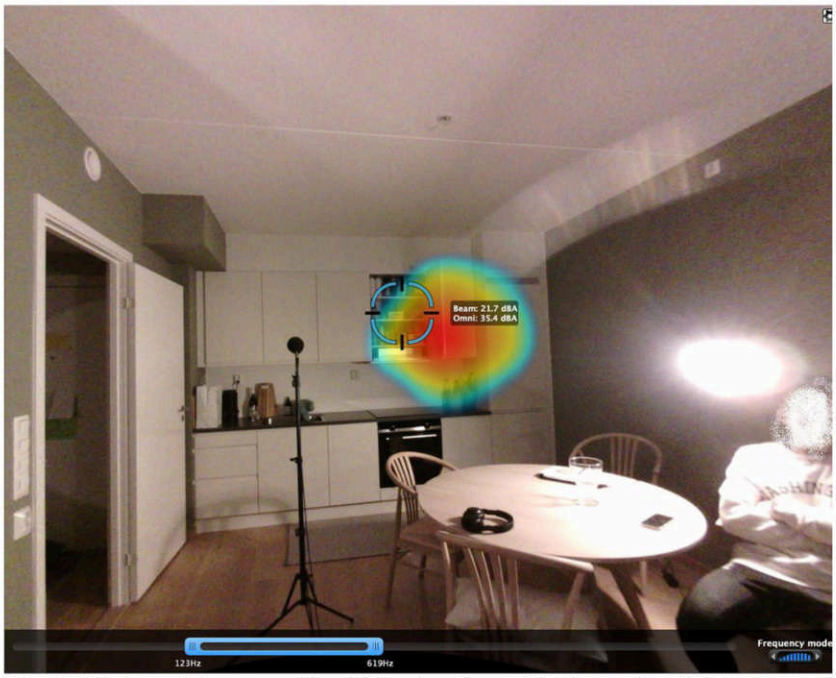
Under målingene med akustisk kamera i H0201 var det krevende å isolere støyen som kom fra det tekniske rommet. Årsaken til dette er at det i hovedsak er lavfrekvent støy under 200 Hz fra teknisk rom til H0201. For å detektere lavfrekvente lyder effektivt, må mikrofonene plasseres med tilstrekkelig avstand fra hverandre. Lavfrekvente lyder har lengre bølgelengder, så avstanden mellom mikrofonene må være større for å kunne registrere forskjellen i lydankomsttid effektivt.

Med oppsettet som ble benyttet under målingene klarte ikke kameraet å registrere støy i ønsket frekvensspekter. Ved gjennomgang av måledataene ble det avklart med leverandør at selv ved å bruke et multitile-system istedenfor et enkelt hextile ville det fortsatt vært stor usikkerhet ved frekvenser under 200 Hz.[3]

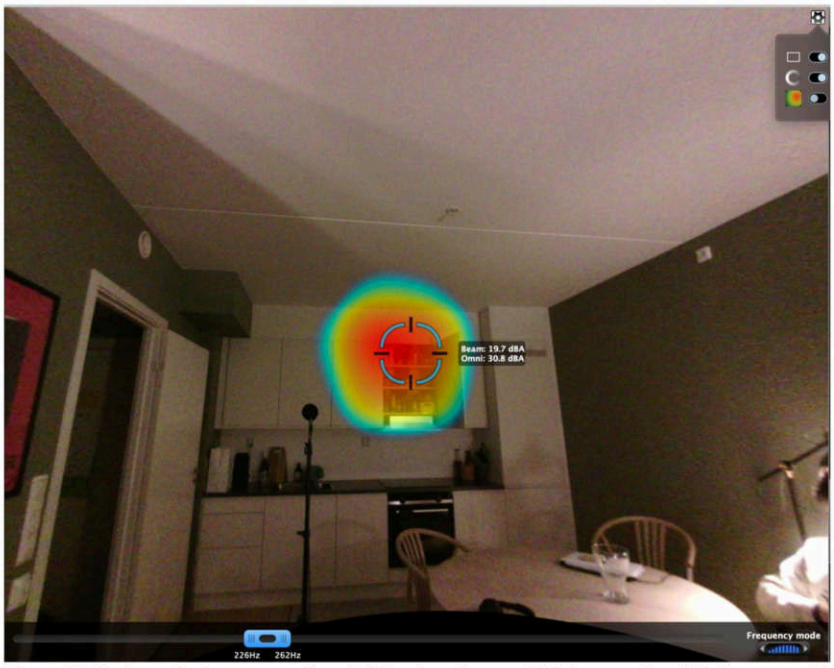
Målingene avdekket likevel at det er et signifikant bidrag til teknisk støy inne i leiligheten fra avtrekksvifte i kjøkkenet. Avtrekksviften ga utslag i målingene både når kjøleaggregat var skrudd av og på.

[3] Et hextile i denne sammenhengen er en modul til antall mikrofoner som blir benyttet til å kalkulere posisjonen til lydkilden. Med flere tre hextile-moduler satt sammen til et multitile-system vil avstand bli større og lavere frekvenser kan bli målt.

Confidential



Figur 4. Undersøkelse av mulige lekkasjeveier ved hjelp av akustisk kamera. Målingene ga kun utslag på avtrekksvifte. Her mellom 123-619 Hz.



Figur 5. Undersøkelse av mulige lekkasjeveier ved hjelp av akustisk kamera. Målingene ga kun utslag på avtrekksvifte. Her mellom 226-262 Hz.

Confidential

6. Måleusikkerhet

Ved så lave lydnivåer som det er målt i dette prosjektet vil det alltid være usikkerhet tilknyttet reproduserbarheten til måleresultatene. Det er 2004-versjonen av målestandarden som har blitt benyttet, ved mindre ikke annet er oppgitt.

Det er registrert 212 hendelser mellom 23-07 som er over $L_{p,AF,max}$ 28 dB. I etterpåklokskapens lys så burde av triggerverdien for lydopptak sannsynligvis blitt satt til $L_{p,AF,max}$ 27 dB istedenfor 28 dB. Det ville økt antallet lydopptak, men ville også minsket noe av usikkerheten til enkelte situasjoner.

Det gjøres likevel oppmerksom på at selve lydopptakene som er gjennomgått må forsterkes kraftig for å kunne oppfattes. Uten forsterkning er mesteparten av opptaket langt under vanlig hørselsterskel.

Det er enkelthendelser der det er registrert sumstøy av avtrekksvifte og teknisk rom. Som følge av maskeringseffekter er det ikke mulig å konkret si bidraget til avtrekksviften, og om lydnivået kan være akkurat $L_{p,AF,max}$ = 27,0 dB. Mesteparten av bidraget fra teknisk rom ligger i 50- og 63 Hz-båndene, som iht. siste versjon av målestandarden har standardavvik tilknyttet reproduserbarhet på 1,9 dB.

Table 2 — Estimated standard deviation of average levels, associated with reproducibility

One-third-octave-band centre frequencies Hz	Octave-band centre frequencies Hz	Standard deviation of reproducibility dB
25, 31,5 and 40	31,5	1,9
50, 63 and 80	63	1,9
100, 125 and 160	125	1,9
200, 250 and 315	250	1,5
400, 500 and 630	500	1,2
800 to 10 000	1 000 to 8 000	1,0
A-weighted		0,8[a]
C-weighted		1,2[a]

[a] Valid for a constant sound with a relatively flat sound spectrum in the frequency range 25 Hz to 10 000 Hz and with a difference between service equipment sound pressure level and background noise level of at least 10 dB.

Figur 6. Skjermdump av standardavvik tilknyttet reproduserbarhet av målinger, fra ISO 16032:2024

Under målingene med akustisk kamera støyet viften på måle-pcen mer enn ønsket. Sannsynligvis har dette maskert enkeltfrekvenser for måleinstrumentet som kun målte lyd.[4]

Det har blitt gjort noen tilpasninger fra målestandarden til teknisk støy. Det er kun målt i ett punkt i mottakerrommet, istedenfor for tre. Dette er valgt for å begrense mengden data

[4] Under måleserien ble det målt med både akustisk kamera og separat tokanals lydanalysator. Lydanalysatoren var satt opp til å måle i smalbånd, og det er i etterkant oppdaget forurensing som antas kommer fra vifte i måle-pc.

Confidential

som analyseres. Det av samme grunn heller ikke gjennomført hjørnemålinger iht. punkt 6.2 i standarden.

Målestandarden angir at $L_{A,eq,T}$ skal være midlet oktavbånd mellom 63-8000 Hz. Ettersom leiligheten er utsatt for lavfrekvent støy har hoveddelen av analysen pågått med mer nøyaktige beregninger av $L_{A,eq,T}$, der det er beregnet på 1/3-dels oktavbånd mellom 20-20k Hz. I nyeste versjon av målestandarden er det presisert at $L_{A,eq,T}$ skal være gjort på 1/3-dels oktavbånd, og at det ved behov kan gjøres vurderinger med utvidet frekvensspekter fra 25-10k Hz.

Når resultatene har blitt beregnet og korrigert for bakgrunnsstøy har dette blitt gjennomført for frekvensområdet definert i den eldre standarden, men i 1/3-delsoktavbåd iht. siste versjon av standarden. Det er også valgt å inkludere 31,5 Hz-båndet ettersom det er fremtredende. Dette vurderes samlet å gi mer presise resultater.

Siste versjonen av standarden oppgir også at resultatet skal oppgis med ett desimal. Det er valgt å runde til nærmeste heltall, ettersom måleusikkerheten ikke forsvarer å oppgi tallet i desimaler.

Det er ikke korrigert for etterklangstid.

Resultatene er kun gjort over én natt. Leverandør har oppgitt at kjøleaggregatene i teknisk rom har økt drift på sommeren, men Rambøll har ikke kontrollert dette. Det vil si at under målingene så har ikke driften i teknisk rom blitt manuelt overstyrt.

Confidential

7. Resultater

Ved tidligere målinger har overskridelsene av $L_{p,AF,max}$ vært mer enn 10 dB, og det har da ikke vært behov for bakgrunnsstøykorreksjon. Måleresultatene utført juni 2024 har blitt korrigert for bakgrunnsstøy iht. metode beskrevet i pkt. 6 og 8 i ISO 16032.

Resultatene er korrigert for bakgrunnsstøy $L_{A,eq,T}$ 21 dB målt mellom kl. 00:28-00:38.[5]

Alle måleresultater er påvirket av høy bakgrunnsstøy.

Tabell 9. Målt bakgrunnsstøy som er benyttet til korreksjon. Konvertert fra 1/3-oktavbånd til 1/1.

63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz
34 dB	30 dB	29 dB	21 dB	13 dB	9 dB	10 dB	10 dB

Tabell 10. Måleresultater i 1/3-oktavbånd mellom 31.5-8000 Hz

Måletidspunkt	Måleresultat korrigert for bakgrunnsstøy, $L_{A,eq,T}$	Kommentar
23:05-23:08	24 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB
23:24-23:29	25 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB Korrigert $L_{p,A,T}$-nivå ansees som innenfor måleusikkerheten
00:10-00:14	25 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB[6] Korrigert $L_{p,A,T}$ -nivå ansees som innenfor måleusikkerheten
00:42-00:44	26 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB[6] Korrigert $L_{p,A,T}$ -nivå ansees som innenfor måleusikkerheten
01:27-01:36	26 dB	Støynivå $L_{p,AF,max}$ 28 dB Ettersom det er registrert støy fra avtrekksvifte vurderes resultat som sumstøy innenfor måleusikkerheten.
02:05-02:08	27 dB	Hendelse ansett som kun støy fra avtrekksvifte.
03:00-03:05	23 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB
04:25-04:37	23 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB
05:14-05:22	24 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB
06:10-06:14	23 dB	Støynivå under $L_{p,AF,max}$ > 27 dB

[5] Bakgrunnsstøy for frekvensbåndene mellom 20-20k Hz er målt til 23 dB. Det benyttet 1/3-dels oktavbånd mellom 63-8k Hz som angitt i standarden.

[6] Målt lydnivå er $L_{p,AF,max}$ 27 dB. Som følge av avrundingsregler er likevel måleresultat oppgitt som under 27 dB.

Confidential

8. Sammendrag

Rambøll har gjennomført målinger av teknisk støy i leilighet H0201 på Lillo Gård, Oslo. Måleresultatene viser at grenseverdien fra TEK tilknyttet støy fra tekniske installasjoner er overholdt. Etter strukturlydundersøkelsen av akustisk kamera ble det også avdekket at avtrekksvifte har et støybidrag til rommet i tillegg til teknisk rom.

Det er gjort flere tiltak i teknisk rom i forkant av målingene, og det er ikke mulig å entydig peke på en årsak som gjør at målt lydtrykk har gått ned. Årsaken er sannsynligvis sammensatt av både luft- og strukturlydforplantning.

Målingene viser at luftlydbidraget fra teknisk rom til H0201 har gått ned. Det har tidligere vært indikasjoner på sammenheng mellom målt lydtrykknivå i teknisk rom og H0201. Målingene fra juni 2024 viser liten sammenheng mellom lydtrykk i teknisk rom og H0201.

Som følge av dette er strukturlydforplantning nå ansett som styrende for lydtrykket i H0201.

Der det tidligere har vært klare udiskutable overskridelser av teknisk støy er måleresultatene nå preget av måleusikkerhet ved lave lydnivåer. Under tidligere målinger kunne det bli sett en endring i H0201 når enkelte aggregatene ble slått av og på, det er ikke tilfellet lenger. Overskridelsen ved forrige målerunde var på over $L_{p,AF,max}$ 37 dB. Det er nå ikke registrert målinger som entydig går over $L_{p,AF,max}$ 27 dB.

Confidential

PrivatMegleren Bærum AS
E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

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

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

Megleropplysninger 18.12.2025
Vi viser til forespørsel av 18.12.2025

Boligselskap:	Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	923879374
Gnr./bnr:	77 / 416
Eier(e):	Stian Lockert
Seksjons-/andelsnr:	63
Adresse:	Sandakerveien 110, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillogaard
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillogaard/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass i Lillo Gård Haugen Garasjesameie.
(se vedtekter og husordensregler)

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 2.578,- pr. md.
A-konto oppvarming	kr 378,- pr. md.
Kollektiv TV og bredbånd	kr 543,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 3.499,- pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	14 027	1 388

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 24.10.2019

1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

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

2. GENERELT

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

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

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

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

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

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

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

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

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

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

UTENDØRS

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

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

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

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

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

6. EGNE BALKONGER

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

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

7. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

8. SKILTING/NØKLER

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

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

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

9. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

Se rutine for brannvern på hjemmesiden til Sameiet.

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

10. DYREHOLD

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

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

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

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

13. HENVENDELSER TIL STYRET

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

14. ERSTATNINGSANSVAR

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 24.10.2019

VEDTEKTER

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Medvirkningsplikt

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

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

12 Kameraovervåking

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

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

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

Til eiere i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Trygg Forsikring

Polisenummer: 8638040

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Eierseksjonssameiet

Styret har avholdt 6 møter siden forrige årsmøte.

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

Heidi Nordin
Styreleder

Styrets arbeid

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

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

Dersom noe haster har vi lagt ut informasjon på Facebook gruppen

Utomhus

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

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

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

Brannvern, renhold og vaktmester

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

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

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

Økonomi

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

Bygningsmessig

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Orgnr: 923 879 374

Disponible midler

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Balanse 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

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

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 9 - RENHOLD

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 13 - BRENSELSREGNSKAP

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

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

Avregnet periode: 01.07.2024-31.12.2024

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

SOLIBO

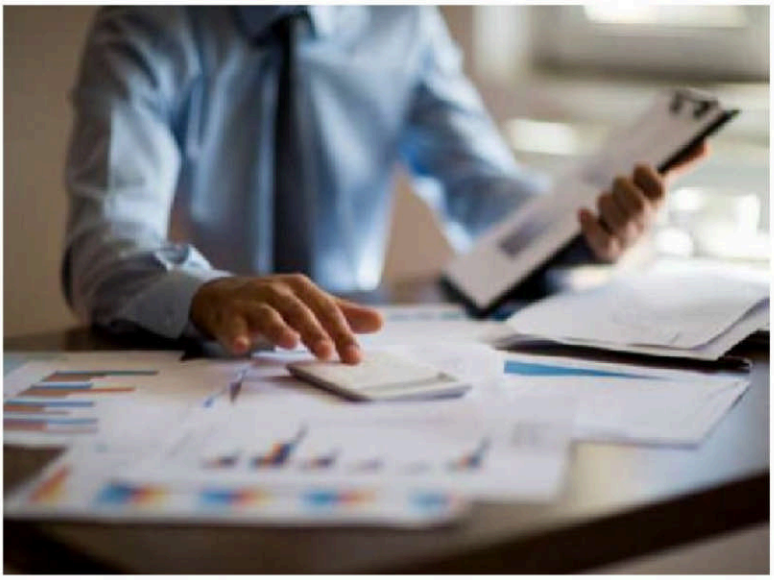
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Avdelingsregnskap 2024

Bolig og Næring

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Org. nr. 923 879 374



Innholdsfortegnelse

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

Kommentarer til rapporten

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

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Bolig

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

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Næring

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

Noter

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

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

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie, 05.05.2025

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

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

Valgkomitéen innstiller følgende personer til de ulike vervene til styret:

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

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

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

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

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

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

gjøres.). Oppfølging av leverandører, byantikvaren mm.

-Sameiet Bakkebygget (ca tre år)

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

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

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

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

Innstilles som styremedlem 2025/2027

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

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

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

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

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

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

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

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

Henriette Martens Dumont

Innstilles som varamedlem 2025/2026

Representerer Lillo Næring

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

Innstilles som varamedlem 2025/2026

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

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

Innstilles som valgkomitemedlem nr. 2 2025/2027

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

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

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

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

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

5.4 Valg av valgkomité

Tom Møller stiller til valg som valgkomité for 2 år

6. INSTALLERING AV LÅS PÅ TAKTERRASSEN

Forslagsstiller:

Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

7.HENTING AV USORTERT AVFALL

Forslagsstiller:

Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det bestilles henting av usortert avfall 2 ganger ila året.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

65 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 65 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent med 55 stemmer for.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av varamedlemmer

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

5.4. Valg av valgkomité

Tom Møller ble valgt til valgkomitéen for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

---

6. Installering av lås på takterrassen

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent med 48 stemmer for.

7. Henting av usortert avfall

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent med 36 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

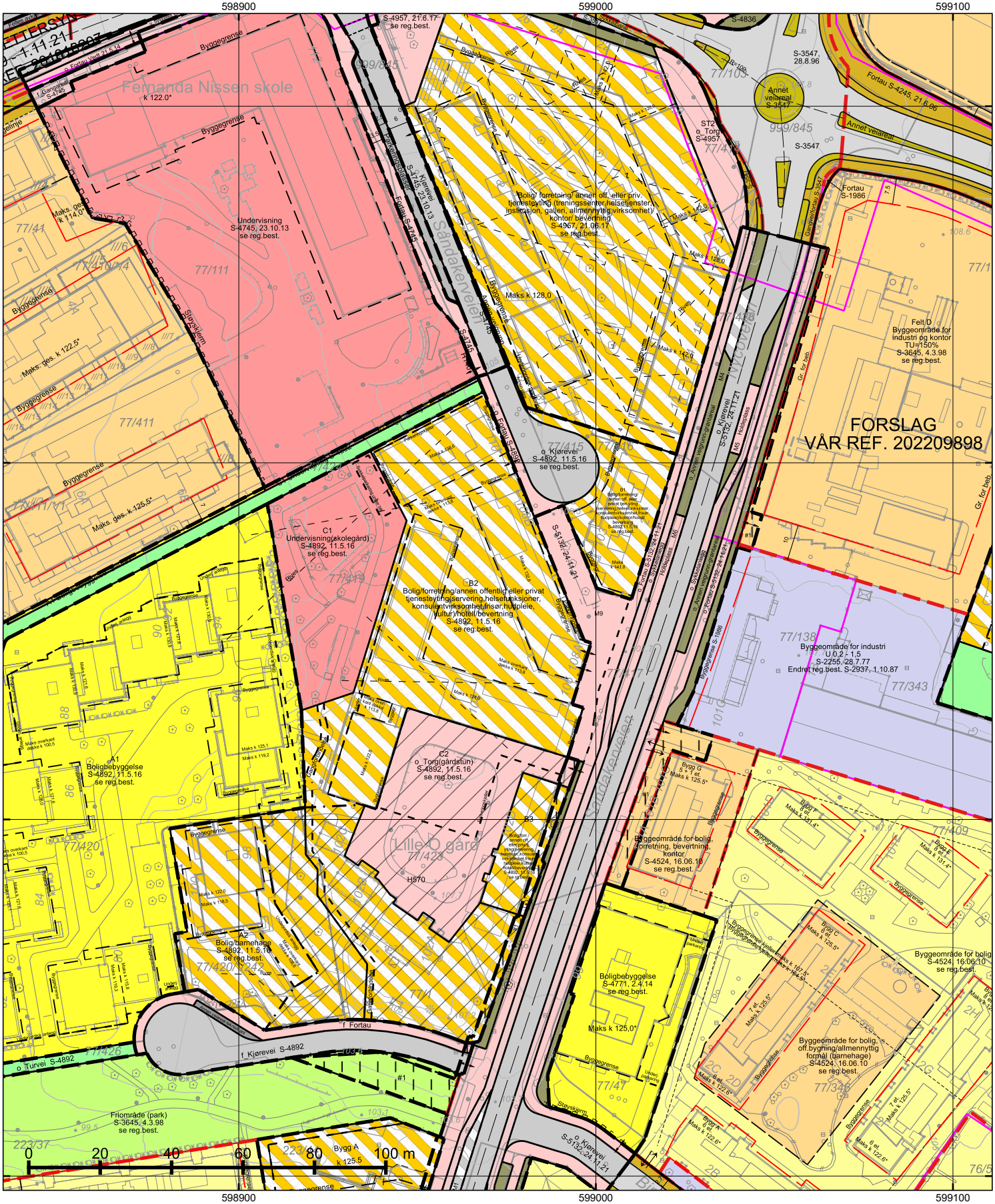
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151042/ 86524101
Adresse: Sandakerveien 110
Gnr/Bnr: 77/416
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

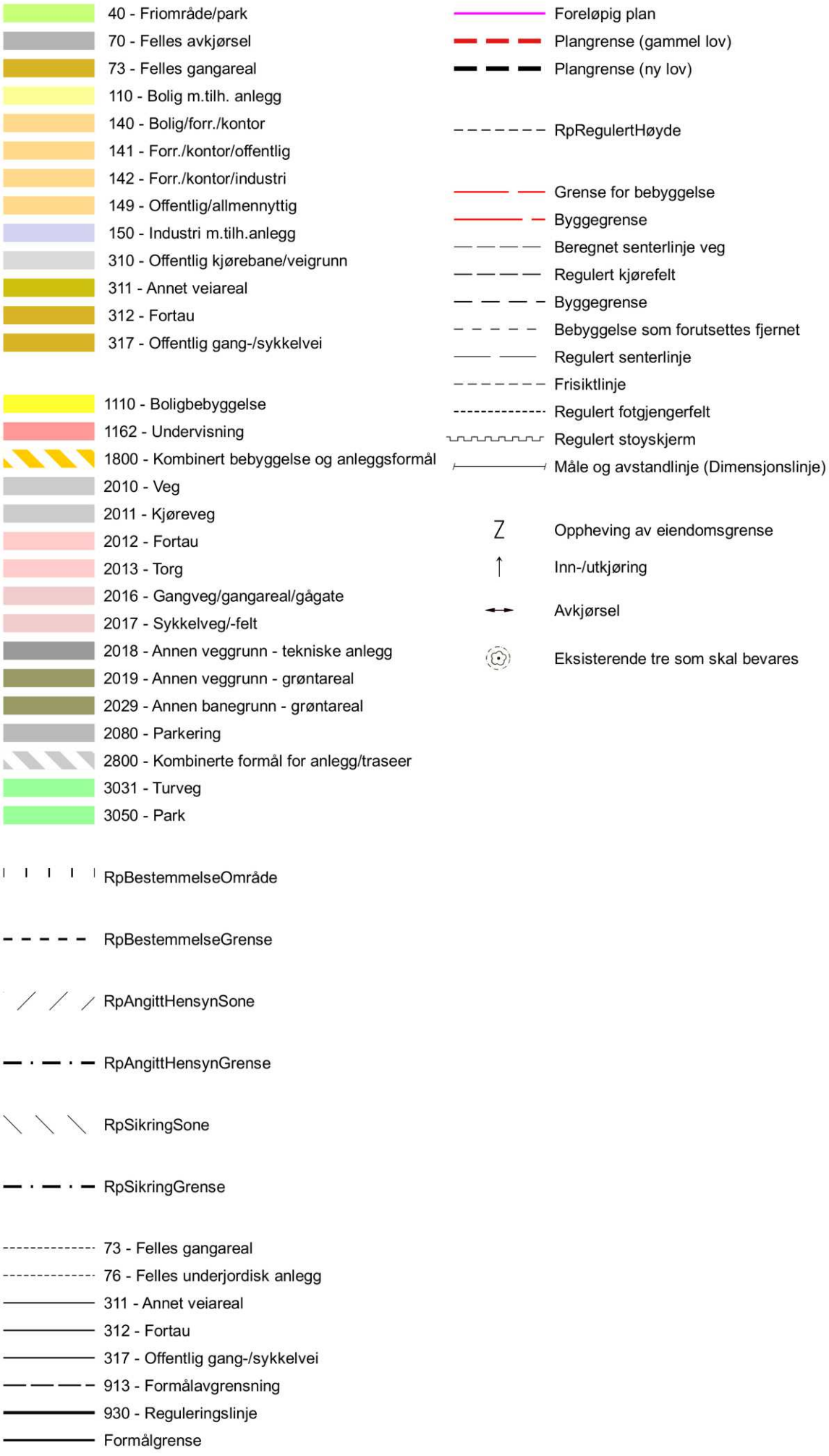
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

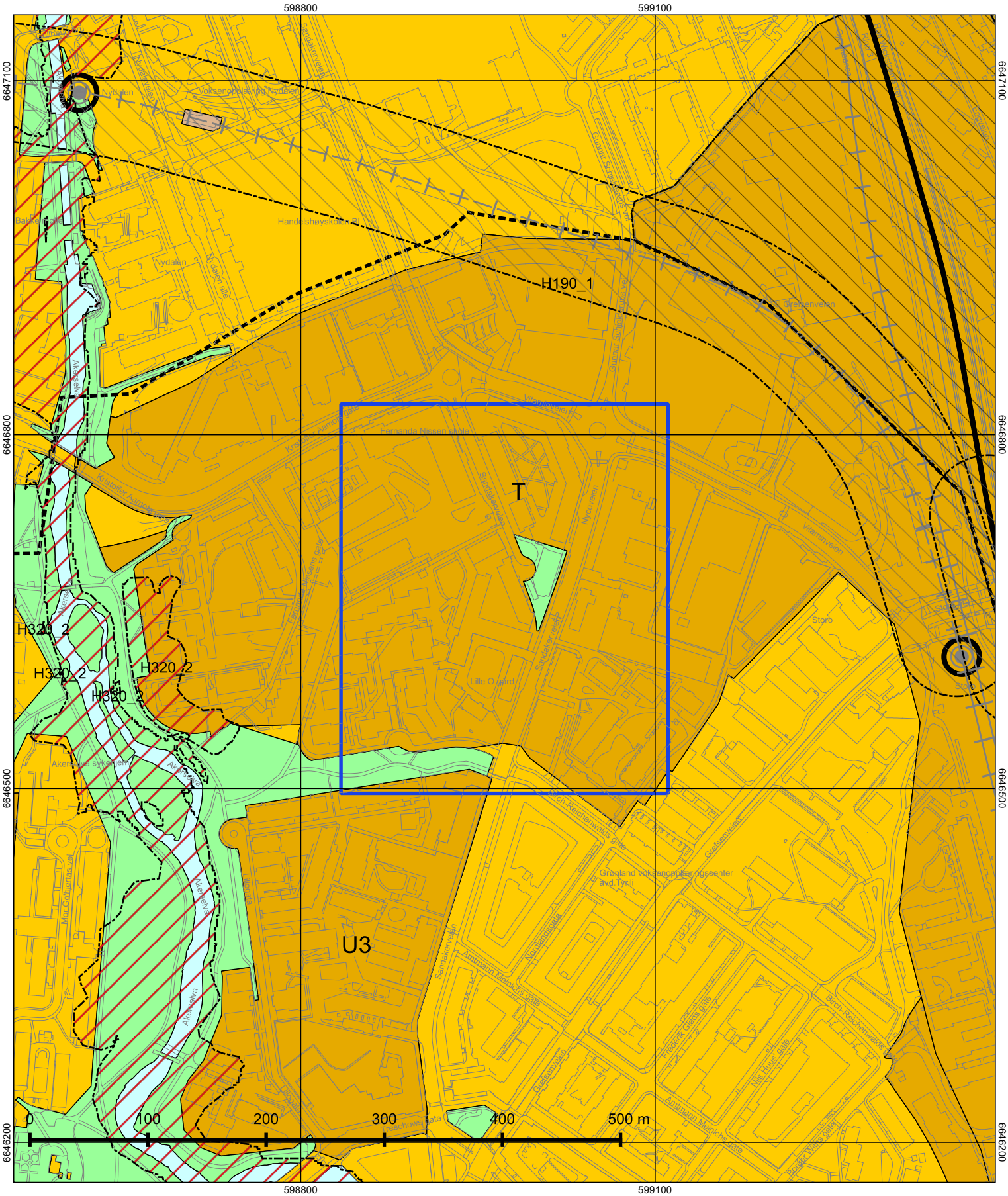
PlottID/Best.nr: 151042/ 86524101
Adresse: Sandakerveien 110
Gnr/Bnr: 77/416
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151042/86524101
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

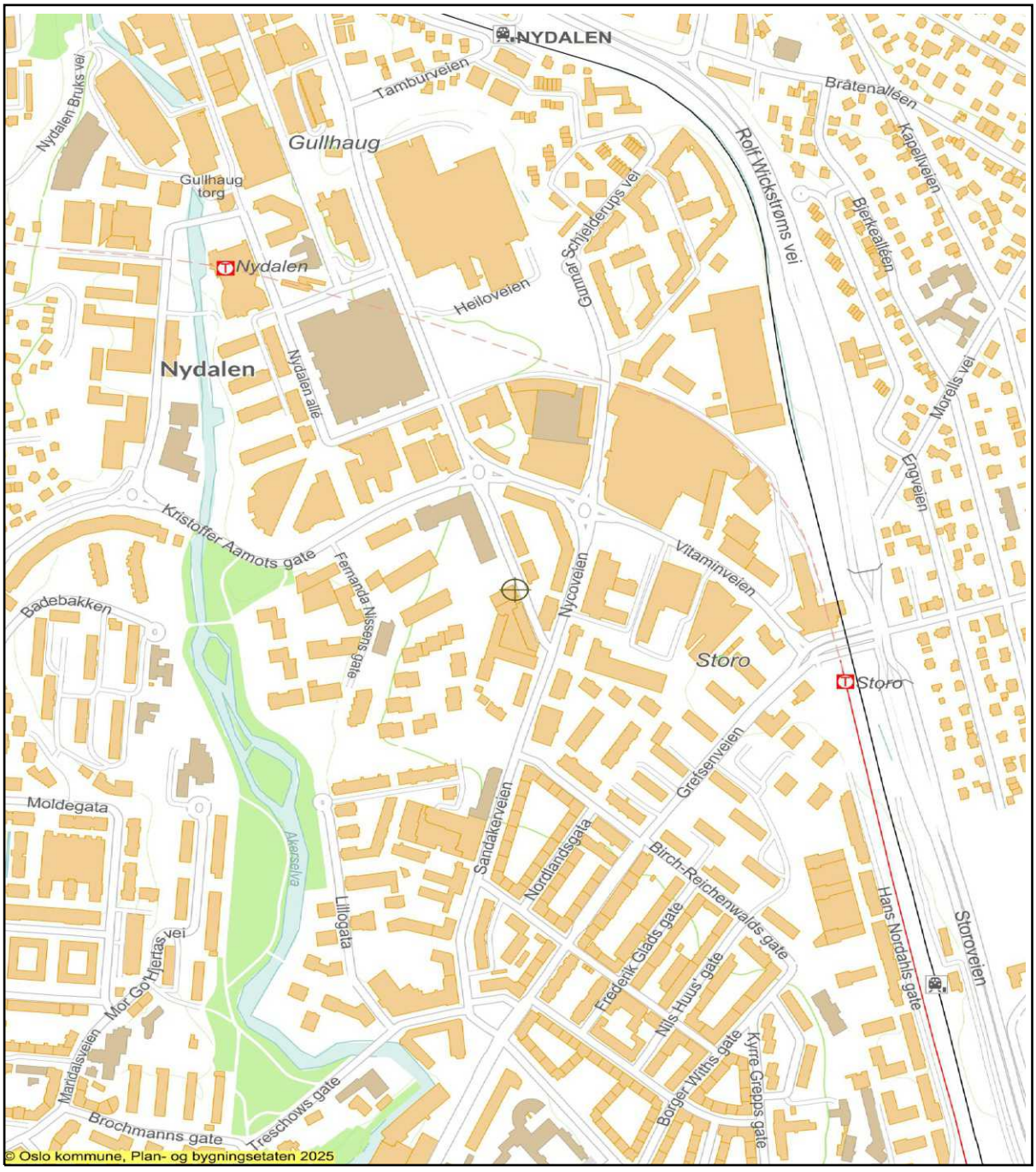
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Sandakerveien 110 **Bydel :** SAGENE

Gnr bnr : 77 / 416 **Skolekrets (2020/2021):** Fernanda Nissen



Dato: 18.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet
SANDAKERVEIEN 110

Dato: 18.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524101
84738

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 416

Vi viser til bestilling av 20251217 for SANDAKERVEIEN 110.

GNR. 77 BNR. 416

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.2017.

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

5515 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

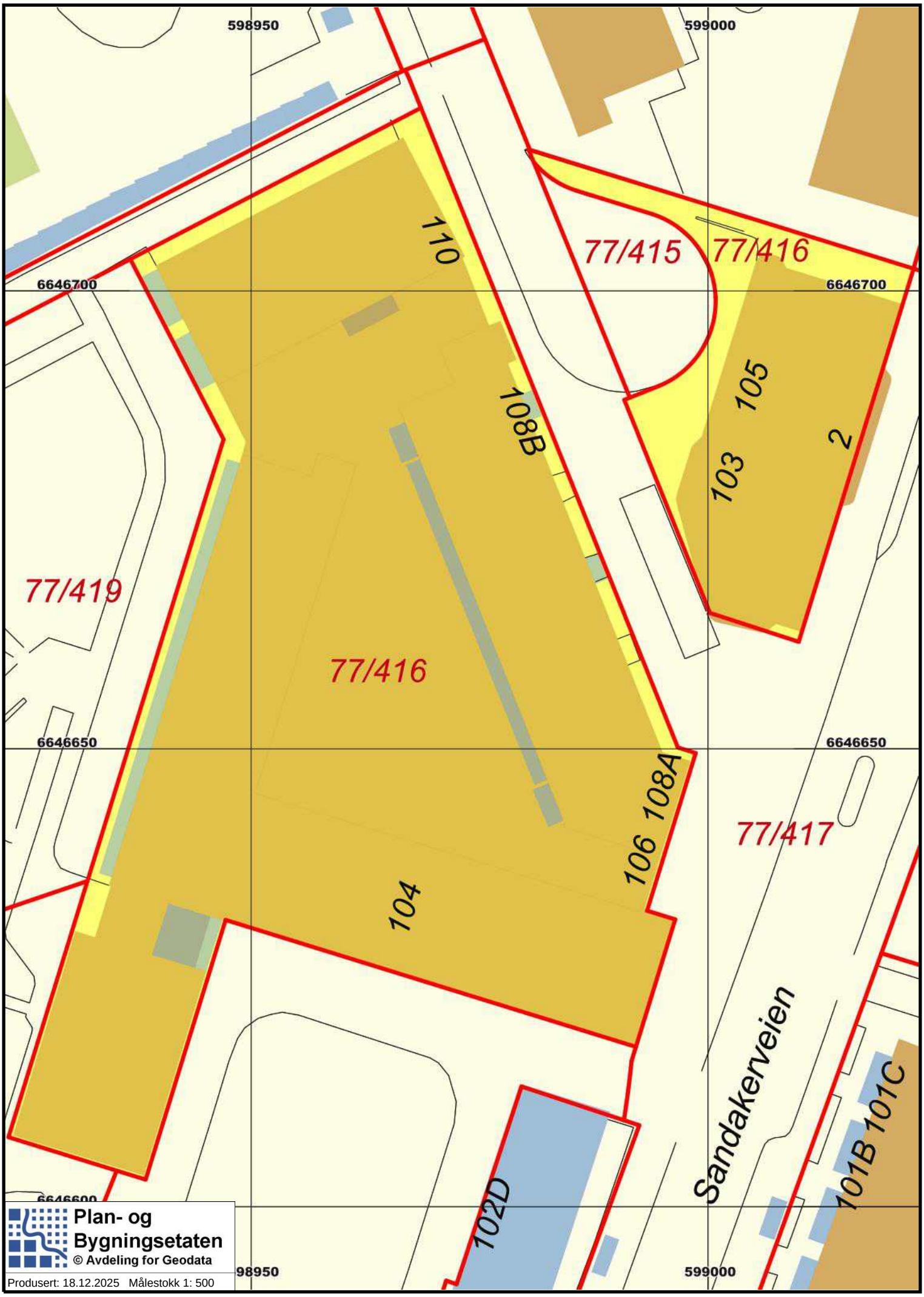
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598950
599000
6646700
6646700
6646650
6646650
6646600
598950
599000
77/415
77/416
77/419
77/416
77/417
110
108B
105
103
2
104
106
108A
Sandakerveien
102D
101B
101C
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.12.2025 Målestokk 1: 500

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 104 - 110

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.09.2023
	202210331 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 103, 104, 105, 108 OG 110	Eiendom:	77/416/0/0
Tiltakshaver:	LILLO GÅRD KS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sandakerveien 103, 104, 105, 108 og 110

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring i form av montering av solavskjerming mottatt 14.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210331			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader hus 2 solavskjerming			6/7
Fasader hus 1 solavskjerming	B1-P-SOL	25.01.2022	23/4
Fasader hus 3 solavskjerming	B3-F-SOL	13.09.2023	23/5
Fasader hus 4 solavskjerming	B4-F-SOL		23/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Skatteetaten

Dato
18.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 77 Bnr 416 Fnr 0 Snr 63

Eiendommens adresse:

Sandakerveien 110, 0484 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 454 202
Som sekundærbolig:	kr 5 816 809

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 110, 0484 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 416, Snr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250559

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@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.
