

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sandakerveien 103
0483 OSLO
Gnr./Bnr.: 77/416
Oslo kommune

Rapportdato: 16.03.2026
Befaringsdato: 09.03.2026
Referansenummer: 15080067

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 57 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal: 57 m² (BRA-i: 49 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.03.2026
Referansenummer	15080067
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0062
Hjemmelshaver/selger	Simen Baastad
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Simen Baastad
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	16.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 103
Postnummer/sted	0483 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	77/416
Seksjonsnr.	54
Tomt	Eiet tomt: 5515 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2019		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2019. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Glatt entrédør. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdører med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
Leiligheten består av: entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
10.etasje	49			49	7
	Entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.				Balkong
Underetasje		8		8	
		To boder			
SUM	49	8		57	7
	Total bruksareal: 57 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,24 meter på bad, og 2,50 meter i øvrige rom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder. En bod i underetasje på 3m². Og en bod i underetasje i nabobygget på 5m² (BRA-E).

Utgang fra til balkong på 7m² (TBA).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert den 08.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt flate i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert utenfor leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

10.etasje

TG 1	10.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse db40, samt dørkikkert. Balkongskyvedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Balkong

Utgang fra stue til balkong på 7m². Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Balkonger - Fransk balkong

Utgang fra stue til fransk balkong. Rekkverkshøyde er målt til 1,30 meter. Rekkverk av metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

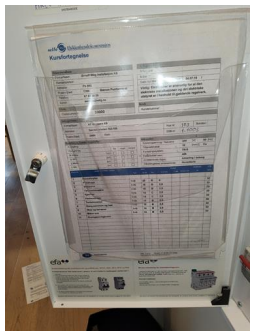
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.





Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Eiendommen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

Egenerklæring

Sandakerveien 103, 0483 OSLO

08 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandakerveien 103	Sandakerveien 103	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Oktober 2022 - Januar 2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Baastad, Simen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradert til smart styringssystem fra Plejd på samtlige lamper.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmen på baderomsgulvet og fra radiatorene ble borte i november 2022. Det ble rettet av en rørlegger som luftet og renset sirkulasjonen.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmen på baderomsgulvet og fra radiatorene ble borte i november 2022. Det ble rettet av en rørlegger som luftet og renset sirkulasjonen. Dekket

av byggets garanti.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Administrert av AF Bygg Oslo Ettermarked

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Simen Baastad	**2026-03-08**

Identification

Simen Baastad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Simen Baastad	08/03-2026 23:12:28	BankID OIDC High

Schala & Partners Sagene
E-post: anette.borvik@partners.no

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

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

Megleropplysninger 03.03.2026
Vi viser til forespørsel av 02.03.2026

Boligselskap:	Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	923879374
Gnr./bnr:	77 / 416
Eier(e):	Simen Baastad
Seksjons-/andelsnr:	54
Adresse:	Sandakerveien 103, 0484 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillogaard
Garasjesameiets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillogaardgarasje
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillogaard/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass 30081 i Lillo Gård Haugen Garasjesameie.
(se vedtekter og husordensregler)
Rettighet til parkeringsplass i Lillo Gård Haugen Garasjesameie tinglyses på gnr. 77, bnr. 421, ideell andel 1/184.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.722,- pr. md.
A-konto oppvarming	kr 359,- pr. md.
Kollektiv TV og bredbånd	kr 555,- pr. md.
Garasjeplass	kr 400,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 4.036,- pr. md.**

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	18 688	1 454

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3363,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

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

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

Til eiere i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

Forsikring

Forsikringsselskap: Trygg Forsikring

Polisenummer: 8638040

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Eierseksjonssameiet

Styret har avholdt 6 møter siden forrige årsmøte.

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

Heidi Nordin
Styreleder

Styrets arbeid

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

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

Dersom noe haster har vi lagt ut informasjon på Facebook gruppen

Utomhus

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

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

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

Brannvern, renhold og vaktmester

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

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

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

Økonomi

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

Bygningsmessig

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Orgnr: 923 879 374

Disponible midler

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie

Balanse 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

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

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 9 - RENHOLD

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 13 - BRENSELSREGNSKAP

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

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

Avregnet periode: 01.07.2024-31.12.2024

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

✔ Signert 11-04-2025 05:45:57 UTC

SOLIBO

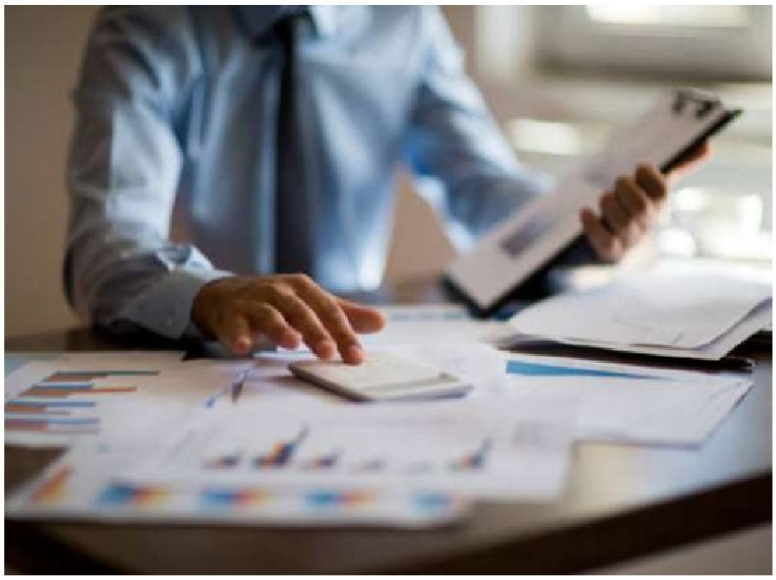
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

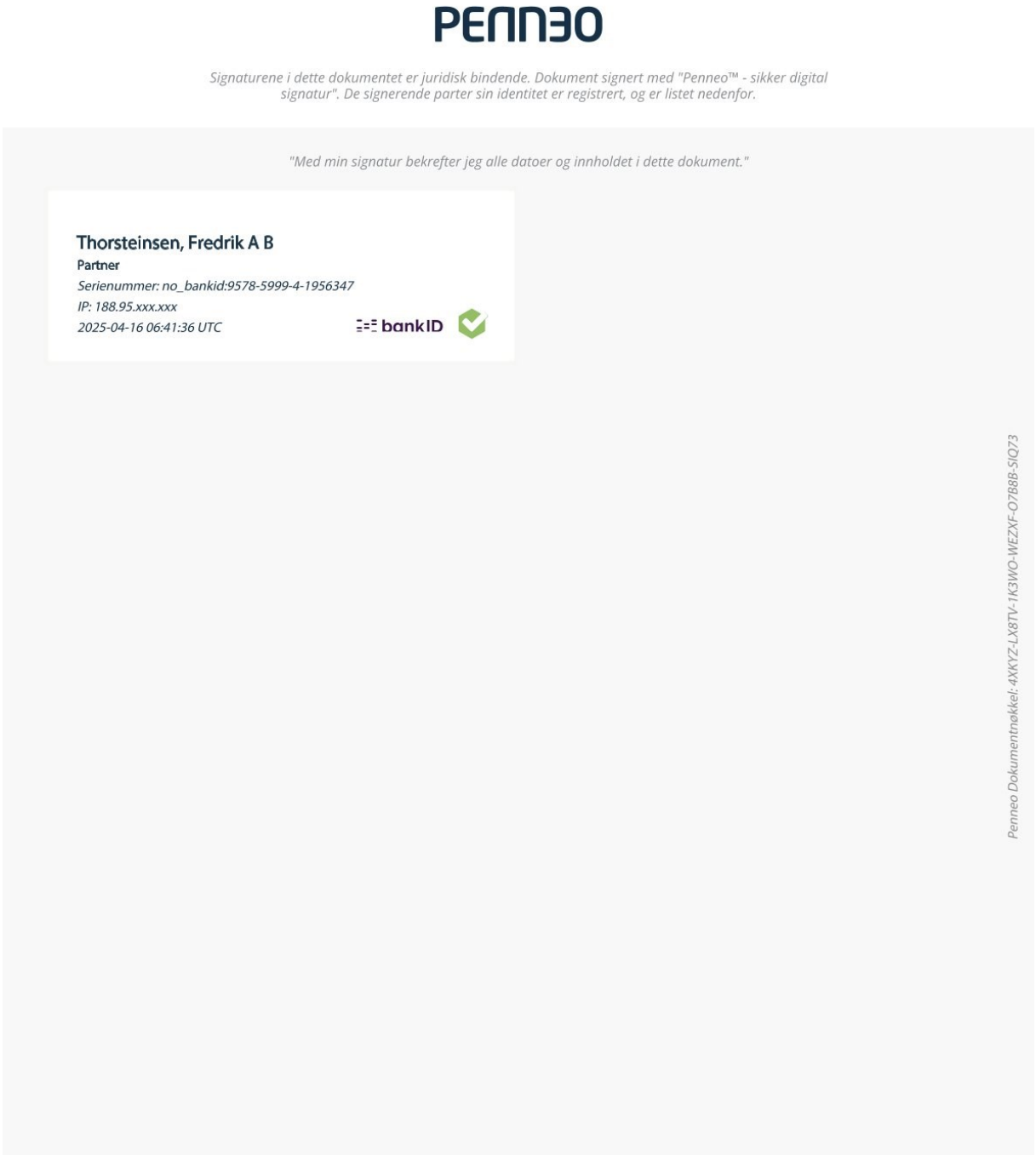
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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: 4XKY2-LX8TV-1K3WO-WEZXF-O7B8B-SIQ73

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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 _____

_____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Lillo Gård Haugen Garasjesameie
5. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.25

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

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

Til eiere i Lillo Gård Haugen Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8638034

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Arbeidet som er utført i perioden:

Vanlig styrearbeid

Det vanlige styrearbeidet har bestått av:

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

Telefontilgang til garasjeporter

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

Elbil ladere

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

Parkerings-app

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Orgnr: 924 355 514

Disponible midler

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

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Resultatregnskap 2024

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

Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

Balanse 2024

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

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

✔ Signert 11-04-2025 05:40:19 UTC

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

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

5.3 Valg av valgkomité

Celine Hernæss Savic stiller til valg som valgkomité for 1 år

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

65 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 65 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent med 55 stemmer for.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av varamedlemmer

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

5.4. Valg av valgkomité

Tom Møller ble valgt til valgkomitéen for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

---

6. Installering av lås på takterrassen

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent med 48 stemmer for.

7. Henting av usortert avfall

Forslagstiller:
Seksjon 37, Sandakerveien103/105

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent med 36 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Gjert Gjertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

22-05-2025 10:36:49 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LILLO GÅRD HAUGEN EIERSEKSJONSSAMEIE 923879374 Norge

Signert med E-signere

19-05-2025 12:33:24 UTC

Undertegner

Dato

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

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.212.108.28

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

40 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

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

5.2. Valg av styremedlemmer

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

5.3. Valg av valgkomité

Celine Hernæss Savic ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreng

Protokollvitne:

Gjert Gjertsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

29-05-2025 09:05:19 UTC

Undertegner

Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.60.38

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE 924355514 Norge

Signert med E-signere

28-05-2025 19:05:33 UTC

Undertegner

Dato

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

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.223.83

Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie
HUSORDENSREGLER
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 24.10.2019

1. INNLEDNING OG FORMÅL

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

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

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

2. GENERELT

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

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

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

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

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

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

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

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

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

5. FELLESOMRÅDER

INNENDØRS

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

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

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

UTENDØRS

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

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

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

Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt utenfor anviste plasser

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

6. EGNE BALKONGER

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

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

Blomsterkasser på utsiden av balkonggelenderet er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se rutine for brannvern på hjemmesiden til Sameiet.

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

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

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

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer eller berører røropplegg må kun utføres av autoriserte fagpersoner pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

12. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE
Eierskifte og/eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning (som varsler styret).

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

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

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

Husordensreglene ble sist endret: 24.10.2019

Ordensregler

for

Lillo Gård Haugen Garasjesameie

1. Hensikt

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

2. Port

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

3. Bruk av garasjeanlegg og parkeringsplass

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

4. Montering på vegg, gulv eller i tak

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

5. Rengjøring og vedlikehold

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

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

6. Brudd på ordensreglene

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

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

7. Endring av ordensreglene

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

VEDTEKTER

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Medvirkningsplikt

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

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

12 Kameraovervåking

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

VEDTEKTER

FOR

LILLO GÅRD HAUGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 77 bnr. 421 i Oslo kommune

Fastsatt av utbygger i fbm opprettelsen av sameie

1. SAMEIET

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

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

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

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

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

2. FORMÅL

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

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

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

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

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

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass næring

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

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

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass bolig

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

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

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

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

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

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

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

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

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Særlig om andel type Biloppstillingsplass næring – bildelingsordning

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

4.5 Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

5. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 5.

7. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver sameieandel gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

(i) Endring av vedtektene
(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
(iv) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 17, foruten porttelefon med kamera eller fotografering av biler for belastning av parkeringsavgift

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

(i) At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
(ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 12.
(iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3.2, 3.3 og 12.

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

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer. Både bolig- og næringsparkering skal være representert i styret om de ikke selv velger å avstå fra dette. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjekjelleren, og ellers sørge for forvaltingen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal ansette regnskapsfører eller forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Det skal så langt det er mulig, ansette felles regnskapsfører eller forretningsfører for Garasjekjelleren og Lillo Gård Haugen.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET – STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Med mindre Sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

10. ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets Garasjekjelleren innenfor rammen av Sameiets formål.

11. VEDLIKEHOLD

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplass og fellesarealer. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig rydder biloppstillingsplass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjekjelleren.

12. FELLESKOSTNADER

12.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Garasjekjelleren

Kostnader som utelukkende gjelder arealer hvor det er gitt eksklusiv rett til bruk skal fordeles på sameieren/e som har bruksretten, jf pkt 3.2 og 3.3. Dette betyr at det så langt det er mulig så skal kostnader forbundet med drift og vedlikehold av plan U1 fordeles på type andel Biloppstillingsplass næring og kostnader med drift og vedlikehold av plan U2 fordeles på type andel Biloppstillingsplass bolig.

Kostnader med port i plan 1 skal dekkes av type andel Biloppstillingsplass næring.

Type andel Biloppstillingsplass bolig skal dekke kostnader med port i plan U1 til U2 og en forholdsmessig andel av kostnader til kjørebanen fra nedkjøringsrampe gjennom plan U1 frem til kjørerampen til U2. Andelen skal beregnes ut fra sin bruk i forhold til total bruk.

12.2. Fordeling av øvrige felleskostnader i Garasjekjelleren

Kostnader med Garasjekjelleren som ikke omfattes av pkt. 12.1 eller særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 16.
(ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
(iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
(v) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Garasjekjelleren, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel er overtatt.

14. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Sameieren kan etter søknad til styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av styret.

15. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer hefter sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det sameieren er forpliktet til, kan sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

16. FORSIKRING

Styret tegner fullverdiforsikring for Garasjekjelleren i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

17. KAMERAOVERVÅKNING

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på eller fotografering av biler for belastning av parkeringsavgift, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 7.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

18. SAMEIELOVEN

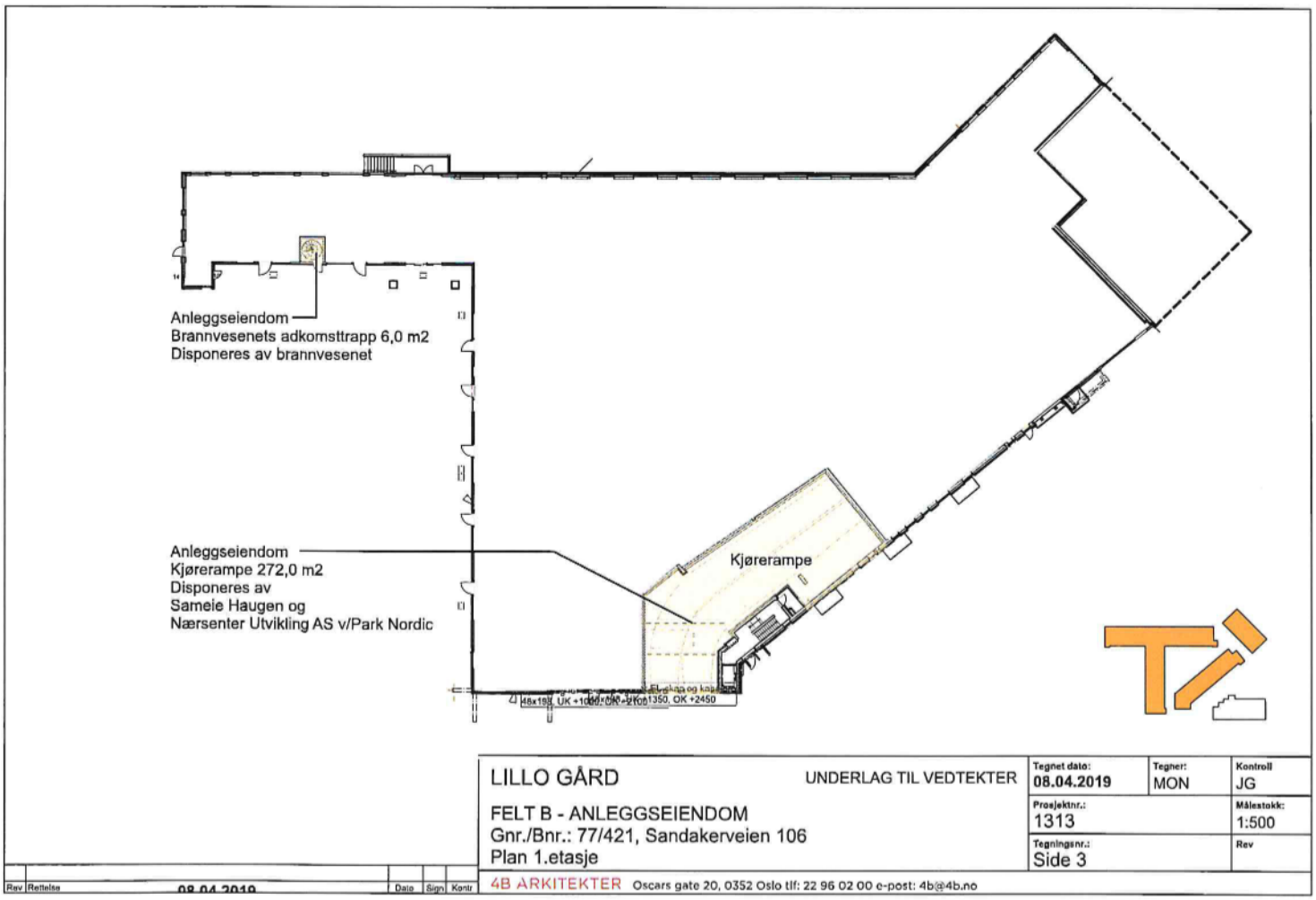
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

19. BILAG

- Bilag 1: Plantegninger
- Bilag 2: Liste over nummererte biloppstillingsplasser for eiere med andel type Biloppstillingsplass
- Bilag 3: Avtale om ansvarsforhold mellom fremtidig eier av offentlig torg og eier av underjordisk garasjeanlegg

*****

Bilag 1



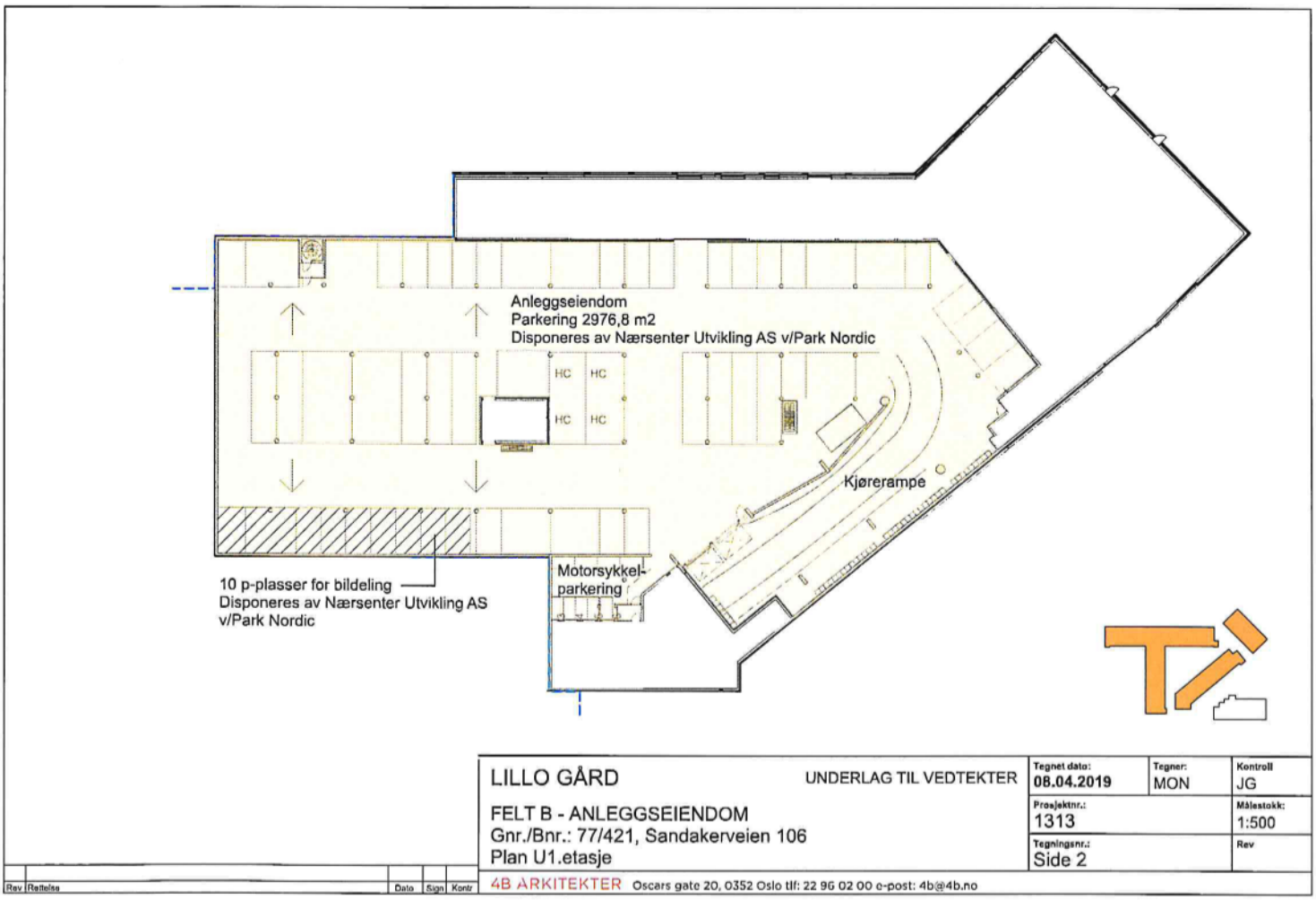
LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER	Tegnet dato: 08.04.2019	Tegner: MON	Kontroll: JG
FELT B - ANLEGGSEIENDOM Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106 Plan 1.etasje	Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
	Tegningsnr.: Side 3		Rev

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
	08.04.2019			

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

Side 1/3

Bilag 1



LILLO GÅRD — UNDERLAG TIL VEDTEKTER

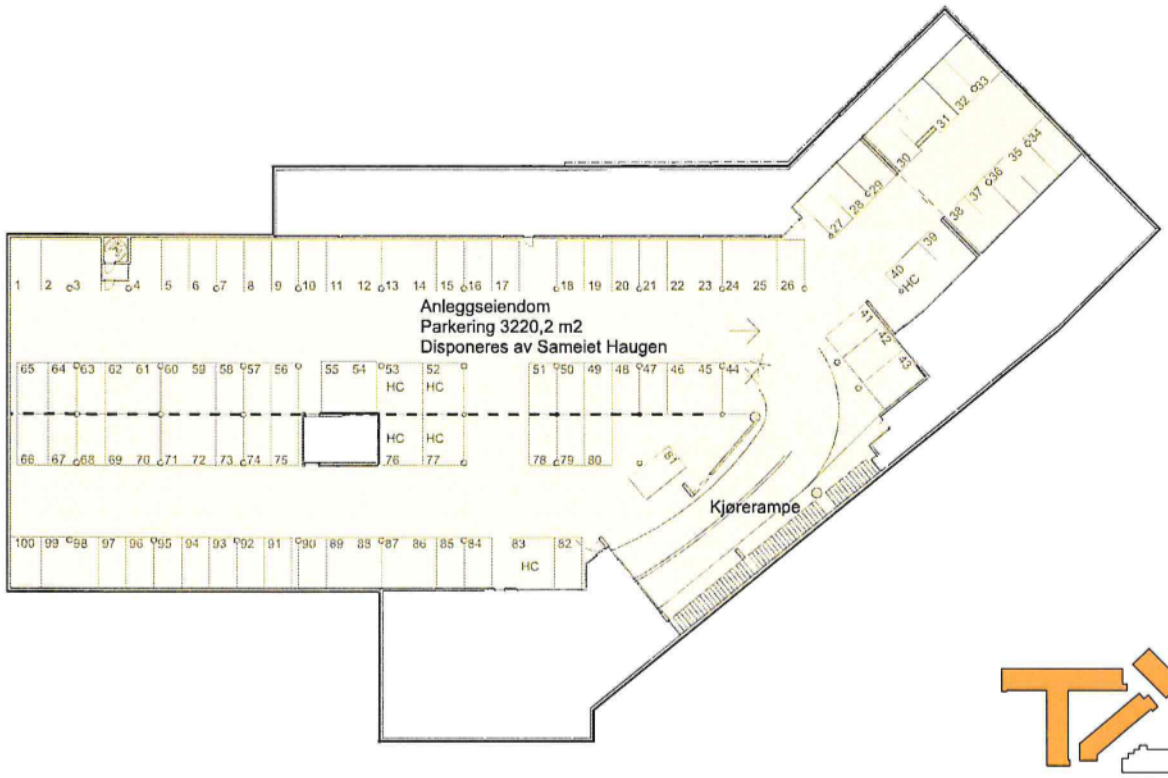
FELT B - ANLEGGSEIENDOM
Gnr./Bnr.: 77/421, Sandakerveien 106
Plan U1.etasje

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
08.04.2019	MON	JG
Prosjektnr.: 1313		Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: Side 2		Rev

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

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

Bilag 1



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

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

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

9 Side 3/3

Bilag 2

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B1	SANDAKERVEIEN 103	1	A	2	1-0201	S-NR. 01	1-0201	H0202	54
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0202	S-NR. 02	1-0202	H0203	66
					1-0203	S-NR. 03	1-0203	H0204	67
					1-0204	S-NR. 04	1-0204	H0201	55
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0205	S-NR. 05	1-0205	H0202	56
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0206	S-NR. 06	1-0206	H0203	
					1-0207	S-NR. 07	1-0207	H0201	57
	SANDAKERVEIEN 103		A	3	1-0301	S-NR. 08	1-0301	H0302	58
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0302	S-NR. 09	1-0302	H0303	
					1-0303	S-NR. 10	1-0303	H0304	
					1-0304	S-NR. 11	1-0304	H0301	59
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0305	S-NR. 12	1-0305	H0302	60
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0306	S-NR. 13	1-0306	H0303	
					1-0307	S-NR. 14	1-0307	H0301	71
	SANDAKERVEIEN 103		A	4	1-0401	S-NR. 15	1-0401	H0402	72
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0402	S-NR. 16	1-0402	H0403	
					1-0403	S-NR. 17	1-0403	H0404	
					1-0404	S-NR. 18	1-0404	H0401	73
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0405	S-NR. 19	1-0405	H0402	74
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0406	S-NR. 20	1-0406	H0403	
					1-0407	S-NR. 21	1-0407	H0401	75
	SANDAKERVEIEN 103		A	5	1-0501	S-NR. 22	1-0501	H0502	68
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0502	S-NR. 23	1-0502	H0503	
					1-0503	S-NR. 24	1-0503	H0504	
					1-0504	S-NR. 25	1-0504	H0501	78
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0505	S-NR. 26	1-0505	H0502	11
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0506	S-NR. 27	1-0506	H0503	
					1-0507	S-NR. 28	1-0507	H0501	79
	SANDAKERVEIEN 103		A	6	1-0601	S-NR. 29	1-0601	H0202	80
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0602	S-NR. 30	1-0602	H0603	
					1-0603	S-NR. 31	1-0603	H0604	
					1-0604	S-NR. 32	1-0604	H0601	82
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0605	S-NR. 33	1-0605	H0602	49
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0606	S-NR. 34	1-0606	H0603	
					1-0607	S-NR. 35	1-0607	H0601	89
	SANDAKERVEIEN 103		A	7	1-0701	S-NR. 36	1-0701	H0702	90
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0702	S-NR. 37	1-0702	H0703	
					1-0703	S-NR. 38	1-0703	H0704	12
					1-0704	S-NR. 39	1-0704	H0701	69
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0705	S-NR. 40	1-0705	H0702	91
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0706	S-NR. 41	1-0706	H0703	
					1-0707	S-NR. 42	1-0707	H0701	70
	SANDAKERVEIEN 103		A	8	1-0801	S-NR. 43	1-0801	H0802	92
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0803	S-NR. 44	1-0803	H0803	88
					1-0804	S-NR. 45	1-0804	H0801	93
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0805	S-NR. 46	1-0805	H0802	94
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0807	S-NR. 47	1-0807	H0801	95
	SANDAKERVEIEN 103		A	9	1-0901	S-NR. 48	1-0901	H0902	87
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0903	S-NR. 49	1-0903	H0903	
					1-0904	S-NR. 50	1-0904	H0901	96
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-0905	S-NR. 51	1-0905	H0902	97
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-0907	S-NR. 52	1-0907	H0901	98
	SANDAKERVEIEN 103		A	10	1-1001	S-NR. 53	1-1001	H01002	86 + 85
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-1003	S-NR. 54	1-1003	H01003	81
					1-1004	S-NR. 55	1-1004	H01001	99
	SANDAKERVEIEN 105		B		1-1005	S-NR. 56	1-1005	H01002	100
	Gnr./Bnr.: 77/416				1-1007	S-NR. 57	1-1007	H01001	84

9

Bilag 2

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B2	SANDAKERVEIEN 110 Gnr./Bnr.: 77/416	2		1	2-0101	S-NR. 58	2-1001	H0103	
					2-0102	S-NR. 59	2-1002	H0102	
					2-0103	S-NR. 60	2-1003	H0101	
				1M	2-01M1	S-NR. 61	2-1M01	H0203	
					2-01M2	S-NR. 62	2-1M02	H0202	
					2-01M3	S-NR. 63	2-1M03	H0201	
			BOF.SKAP	2	2-0201	S-NR. 64		H0305	
					2-0202	S-NR. 65		H0304	
					2-0203	S-NR. 66		H0303	
					2-0204	S-NR. 67		H0302	
					2-0205	S-NR. 68		H0301	
					næring	S-NR. 69			40
					(wc/vask)	T-69			
					(fellesrom)	T-69			
					(gard./kott)	T-69			
					(bod)	T-69			
			BOF.SKAP	3	2-0301	S-NR. 70		H0407	
					2-0302	S-NR. 71		H0406	
					2-0303	S-NR. 72		H0405	
					2-0304	S-NR. 73		H0404	
					2-0305	S-NR. 74		H0403	
					2-0306	S-NR. 75		H0402	
					2-0307	S-NR. 76		H0401	
				4	2-0401	S-NR. 77	2-4001	H0505	
					2-0402	S-NR. 78	2-4002	H0504	
					2-0404	S-NR. 79	2-4004	H0503	18
					2-0405	S-NR. 80	2-4005	H0502	34
					2-0407	S-NR. 81	2-4007	H0501	
				5	2-0501	S-NR. 82	2-5001	H0605	
					2-0502	S-NR. 83	2-5002	H0604	
					2-0504	S-NR. 84	2-5004	H0603	35
					2-0505	S-NR. 85	2-5005	H0602	36
					2-0507	S-NR. 86	2-5007	H0601	
				6	2-0601	S-NR. 87	2-6001	H0705	
					2-0602	S-NR. 88	2-6002	H0704	
					2-0604	S-NR. 89	2-6004	H0703	19
					2-0605	S-NR. 90	2-6005	H0702	20
					2-0607	S-NR. 91	2-6007	H0701	21
				7	2-0701	S-NR. 92	2-7001	H0805	
					2-0702	S-NR. 93	2-7002	H0804	
					2-0704	S-NR. 94	2-7004	H0803	37
					2-0705	S-NR. 95	2-7005	H0802	22
					2-0707	S-NR. 96	2-7007	H0801	38
				8	2-0801	S-NR. 97	2-8001	H0905	
					2-0802	S-NR. 98	2-8002	H0904	
					2-0804	S-NR. 99	2-8004	H0903	23
					2-0805	S-NR. 100	2-8005	H0902	25 + 26
					2-0807	S-NR. 101	2-8007	H0901	24

Bilag 2

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B2	SANDAKERVEIEN 108 A Gnr./Bnr.: 77/416	3	A	2	3-0217	S-NR. 102	3-2017	H0201	27
					3-0216	S-NR. 103	3-2016	H0202	
					3-0215	S-NR. 104	3-2015	H0203	
					3-0214	S-NR. 105	3-2014	H0204	
					3-0213	S-NR.106	3-2013	H0205	
	SANDAKERVEIEN 108 B Gnr./Bnr.: 77/416		B		3-0212	S-NR. 107	3-2012	H0201	
					3-0211	S-NR. 108	3-2011	H0202	
					3-0210	S-NR. 109	3-2010	H0203	
					3-0209	S-NR. 110	3-2009	H0204	
					3-0208	S-NR. 111	3-2008	H0205	28
			A	3	3-0317	S-NR. 112	3-3017	H0301	29
					3-0316	S-NR. 113	3-3016	H0302	
					3-0315	S-NR. 114	3-3015	H0303	
					3-0314	S-NR. 115	3-3014	H0304	
					3-0313	S-NR.116	3-3013	H0305	
			B		3-0312	S-NR. 117	3-3012	H0301	
					3-0311	S-NR. 118	3-3011	H0302	
					3-0310	S-NR. 119	3-3010	H0303	
					3-0309	S-NR. 120	3-3009	H0304	
					3-0308	S-NR. 121	3-3008	H0305	13
			A	4	3-0417	S-NR. 122	3-4017	H0401	14
					3-0416	S-NR. 123	3-4016	H0402	30
					3-0414	S-NR. 124	3-4014	H0403	15
			B		3-0412	S-NR. 125	3-4012	H0401	31
					3-0410	S-NR. 126	3-4010	H0402	32
					3-0408	S-NR. 127	3-4008	H0403	33
			A	5	3-0517	S-NR. 128	3-5017	H0501	39
					3-0516	S-NR. 129	3-5016	H0502	47
					3-0514	S-NR. 130	3-5014	H0503	46
			B		3-0512	S-NR. 131	3-5012	H0501	45
					3-0510	S-NR. 132	3-5010	H0502	44
					3-0508	S-NR. 133	3-5008	H0503	
			A	6	3-0617	S-NR. 134	3-6017	H0601	41
					3-0616	S-NR. 135	3-6016	H0602	
					3-0614	S-NR. 136	3-6014	H0603	16
			B		3-0612	S-NR. 137	3-6012	H0601	17
					3-0610	S-NR. 138	3-6010	H0602	42
					3-0608	S-NR. 139	3-6008	H0603	43

Bilag 2

FELT	ADRESSE	HUS	OPPG.	PLAN	LEIL. NR	SEKSJON.NR	SALGSNR	H-NR	P-PLASS
B2	SANDAKERVEIEN 104 Gnr./Bnr.: 77/416	4		2	4-0218	S-NR. 140	4-2018	H0215	
					4-0219	S-NR. 141	4-2019	H0216	65
					4-0220	S-NR. 142	4-2020	H0217	
					4-0221	S-NR. 143	4-2021	H0218	1
					4-0222	S-NR. 144	4-2022	H0201	2
					4-0223	S-NR. 145	4-2023	H0202	3
					4-0224	S-NR. 146	4-2024	H0203	4
					4-0225	S-NR. 147	4-2025	H0204	
					4-0226	S-NR. 148	4-2026	H0205	64
					4-0227	S-NR. 149	4-2027	H0206	
					4-0228	S-NR. 150	4-2028	H0207	
					4-0229	S-NR. 151	4-2029	H0208	
					4-0230	S-NR. 152	4-2030	H0209	
					4-0231	S-NR. 153	4-2031	H0210	
					4-0232	S-NR. 154	4-2032	H0211	
					4-0233	S-NR. 155	4-2033	H0212	
					4-0234	S-NR. 156	4-2034	H0213	
					4-0235	S-NR. 157	4-2035	H0214	63
				3	4-0318	S-NR. 158	4-3018	H0315	5
					4-0319	S-NR. 159	4-3019	H0316	6
					4-0320	S-NR. 160	4-3020	H0317	7
					4-0321	S-NR. 161	4-3021	H0318	8
					4-0322	S-NR. 162	4-3022	H0301	
					4-0323	S-NR. 163	4-3023	H0302	62
					4-0324	S-NR. 164	4-3024	H0303	9
					4-0325	S-NR. 165	4-3025	H0304	61
					4-0326	S-NR. 166	4-3026	H0305	
					4-0327	S-NR. 167	4-3027	H0306	48
					4-0328	S-NR. 168	4-3028	H0307	
					4-0329	S-NR. 169	4-3029	H0308	
					4-0330	S-NR. 170	4-3030	H0309	
					4-0331	S-NR. 171	4-3031	H0310	
					4-0332	S-NR. 172	4-3032	H0311	
					4-0333	S-NR. 173	4-3033	H0312	
					4-0334	S-NR. 174	4-3034	H0313	
					4-0335	S-NR. 175	4-3035	H0314	10

9

Bilag 3

AVTALE OM ANSVARSFORHOLD MELLOM FREMTIDIG EIER AV OFFENTLIGE TORG OG EIER AV UNDERJORDISK GARASJEANLEGG

Mellom eier av eiendommene gnr. 77 bnr. 1, 56, 220, 221, 222, 223, gnr. 223 bnr. 37 og hittil umatrikulerte kulverter under fremtidige kommunale offentlige torg på Storo/Lillo;

Lillo Gård KS *Org.nr.: 912 366 944*

heretter kalt "Lillo Gård"

og

Oslo kommune *Org. nr. 958 935 420*
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

heretter kalt «OK», er følgende avtale inngått:

1. BAKGRUNN

I forbindelse med utbygging av Sandakerveien 100-100C m. fl. er det åpnet for at det kan etableres garasjeanlegg under deler av regulert offentlige torg, heretter betegnet Garasjeanlegget.

Reguleringsplanen § 21 lyder slik:

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

Torget med tilhørende eiendomsgrunn (Eiendommen) skal overdras vederlagsfritt til OK i henhold til utbyggingsavtale for Eiendommen mellom Lillo Gård og OK, heretter betegnet Utbyggingsavtalen.

Garasjeanlegget skal om mulig matrikuleres som en anleggseiendom under Eiendommen.

A 9

Side 1 av 9

Bilag 3

2. KONTRAKTSOBJEKT

Denne avtalen regulerer:

- Garasjeanleggets utbredelse og beliggenheten på Eiendommen
- Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med prosjektering og bygging av Garasjeanlegget
- Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Eiendommen.

3. GEOGRAFISK OMRÅDE/AVGRENSNING

Garasjeanlegget ligger innenfor gnr. 77 bnr. 1 og gnr. 222 i Oslo kommune.

Byggegrense for Garasjeanlegget på Eiendommen er markert med rød farge på vedlagte reguleringsplankart – VEDLEGG 1.

4. SÆRLIGE KRAV TIL PROSJEKTERING AV GARASJEANLEGGET

4.1 Krav til Garasjeanlegget

Garasjeanlegget skal utformes slik at det kan tåle belastningen av en last av 10 tonns akseltrykk, samt en punktlast på 19 tonn.

Garasjeanleggets utbredelse under Eiendommen skal ikke være større enn vist i reguleringsplanen. Byggeplanen for torget skal vise endelig godkjenning av overdekning.

Garasjeanlegget skal utformes som en vanntett konstruksjon. Minstekrav for å sikre dette er 3-lags asfaltmembran og påstøp på garasjedekkets tak, som utbygger skal vise i byggeplanen.

Det skal etterstrebes minst 2 meter overdekning mellom overkant garasjedekke til torget. Overdekningen må være slik at OK skal kunne tillate legging av egne og andres kabler over Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget skal være sikret i.h.t. gjeldende regelverk.

Garasjeanlegget må for øvrig utformes og bygges med hensyn til fremtidige torg og parker på Eiendommen.

4.2 Varsling

Lillo Gård plikter å varsle OK v/Bymiljøetaten (BYM) ved igangsettelse av prosjektering.

OK v/BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumentene som angir utførelse og fremdrift på tiltaket.

A 9

Side 2/6 9

Bilag 3

4.3 Ansvar for økte byggekostnader
Dersom etableringen av Garasjeanlegget medfører at arbeidene på Eiendommen fordyres, er Lillo Gård ansvarlig for å dekke ekstrakostnadene.

4.4 Krav, pålegg e.l. fra offentlige myndigheter
OK har ikke ansvar overfor Lillo Gård for krav, pålegg eller lignende fra offentlige myndigheter.

5. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OK plikter for egen regning og risiko å foreta nødvendig vedlikehold av Eiendommen etter overtakelse, jfr. Utbyggingsavtalen punkt 7.

OK skal ikke bli belastet med utvidet vedlikehold på egen eiendom på grunn av Garasjeanlegget. Dersom slikt utvidet vedlikehold ikke utføres av Lillo Gård innen rimelig tid, gis OK rett til å la vedlikeholdet utføres for Lillo Gård sin regning og risiko.

Dersom OK skal utføre tiltak på Eiendommen som kan ha betydning for Garasjeanlegget eller Garasjeanleggets fundamentering, skal det gis skriftlig varsel om dette til Lillo Gård med minst 30 dagers varsel.

Lillo Gård skal innhente gravetillatelse etter gjeldende regler ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer at Lillo Gård må grave på Eiendommen. Kopi sendes OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Torget skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid gis OK rett til å la tilbakeføringen utføres for Lillo Gård sin regning og risiko.

6. ANSVAR FOR SKADE

Lillo Gård har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor OK for skader (herunder setninger i grunnen) som Garasjeanlegget volder på Eiendommen.

Dersom Garasjeanlegget fører til skader på Eiendommen, plikter Lillo Gård å rette skaden.

OK er ikke ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegget og det som befinner seg i Garasjeanlegget ved normal drift og vedlikehold av arealet over Garasjeanlegget, med mindre skaden skyldes grov uaktsomhet fra OKs side.

OK er ikke ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegget og det som befinner seg i Garasjeanlegget og som er forårsaket av at vann- og avløpsledninger o.l. i arealet over Garasjeanlegget av utenforliggende grunner springer lekk eller blir ødelagt, med mindre skadene skyldes grov uaktsomhet fra OKs side.

A 9
9 side 3/6

Bilag 3

Dersom skader oppstår har OK anledning til å få atkomst til Garasjeanlegget for utbedring etter nærmere avtale.

7. BESKYTTELSESTILTAK

Dersom OK ønsker å gjennomføre noe som gjør det nødvendig å beskytte Garasjeanlegget, kan OK med seks - 6 - måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.

8. TINGLYSING

Denne avtalen skal tinglyses som en heftelse på Eiendommen, og Garasjeanlegget, dersom det er mulig å matrikulere Garasjeanlegget. Inntil disse eiendommene er fradelt/matrikulert skal avtalen tinglyses på gnr. 77 bnr. 1 og 222.

Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter.

Tinglysing, herunder oppmåling og registrering, besørges og bekostes av Lillo Gård, som forplikter seg til å sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til OK v/EBY. Det vises for øvrig til Utbyggingsavtalen punkt 7.3.5.

9. REFORHANDLING AV AVTALEN

Denne avtalen forutsetter at Eiendommens utforming skjer i henhold til Utbyggingsavtalen og reguleringsplanen for Lillo Gård. Dersom forutsetningene for denne endres, kan begge parter kreve reforhandling av avtalen.

10. IKRAFTTREDELSE

Denne avtalen trer i kraft fra det tidspunkt Utbyggingsavtalen er bindende for begge parter, jfr. Utbyggingsavtalen 7.3.12 og 13.

Avtalen gir eventuelle rettsetterfølgere samme retter og plikter som OK og Lillo Gård har.

11. VARSLER OG PÅKRAV

Samtlige varsler og påkrav etter denne avtale skal sendes pr. brev eller e-post til følgende mottakere:

Lillo Gård KS
co/Eiendomsplan Management AS
v/Harald Taasen og Jan Omholt-Jensen
Engebrets vei 3
0275 OSLO
E-post: harald@eiendomsplan.no, jan@eiendomsplan.no

A 9

Side 4/6 9

Bilag 3

Oslo kommune
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Oslo kommune
v/Bymiljøetaten
Pb. 9336 Grønland
0153 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

12. VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

1. Reguleringsplankart med påtegning

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

13. PARTENES SIGNATURER

Dato: 05.04.17

Eskil Bråten

Oslo kommune

Dato:

Erik Danielsen

Lillo Gård KS

Bjørn Thorkildsen
RUNE KJELDSTAD
Lillo Gård KS

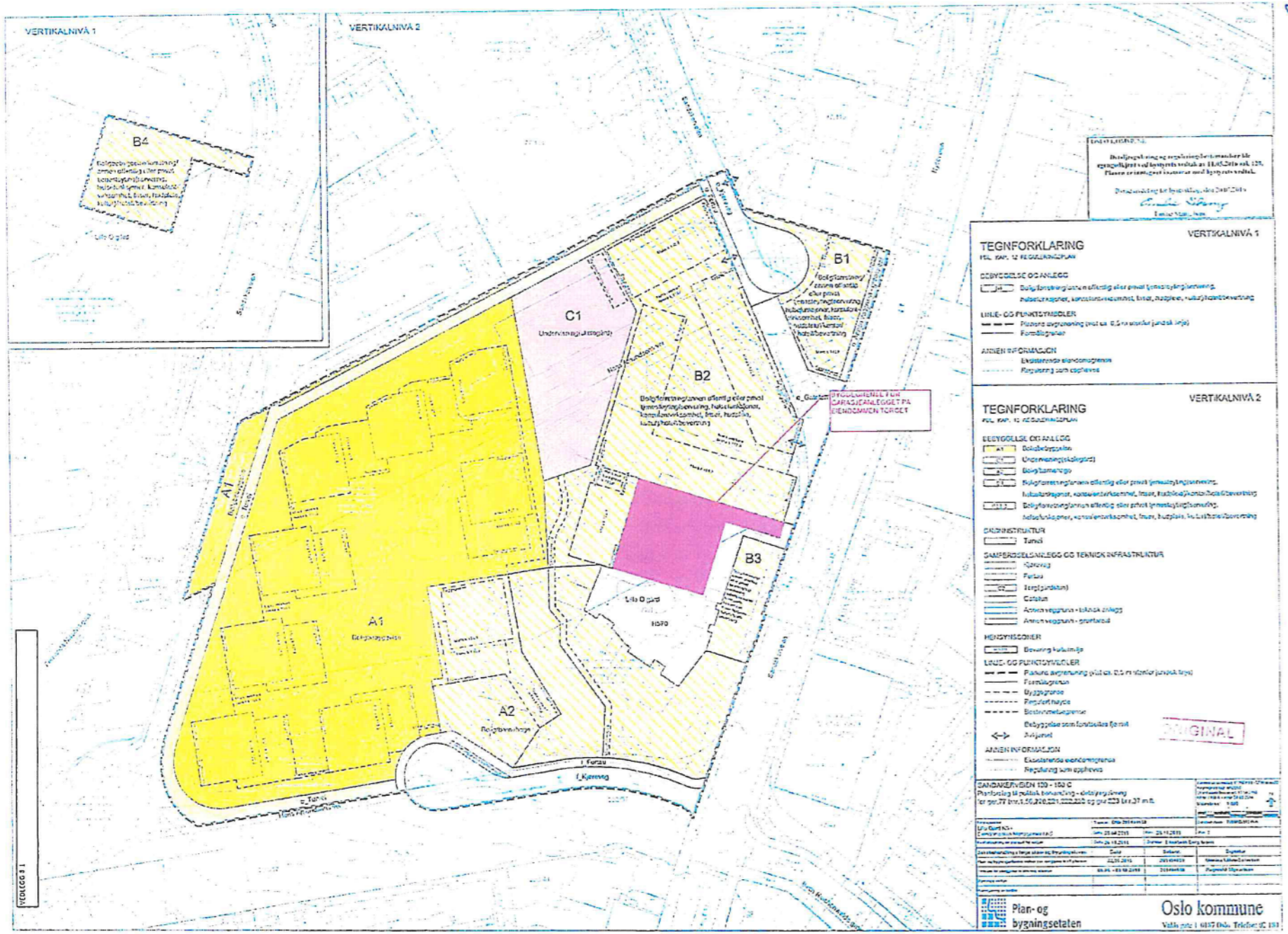
5

A 7

Side 5/6 9

Bilag 3

A 1 / 2
Side 4 av 9


VERTIKALNIVÅ 1
B4
VERTIKALNIVÅ 2
C1
B1
B2
B3
A1
A2
Lilo Gård
1870
Sandakerveien
Kjølnes Ringvei
Ullevålsveien
Storgata
Ullevål Hageby
Ullevål Hageby Kirke
Ullevål Hageby Skole
Ullevål Hageby Idrettsplass
Ullevål Hageby Barnehage
Ullevål Hageby Senter
Ullevål Hageby Bydelshus
Ullevål Hageby Bibliotek
Ullevål Hageby Kirkegård
Ullevål Hageby Kirkegård
Ullevål Hageby Kirkegård



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

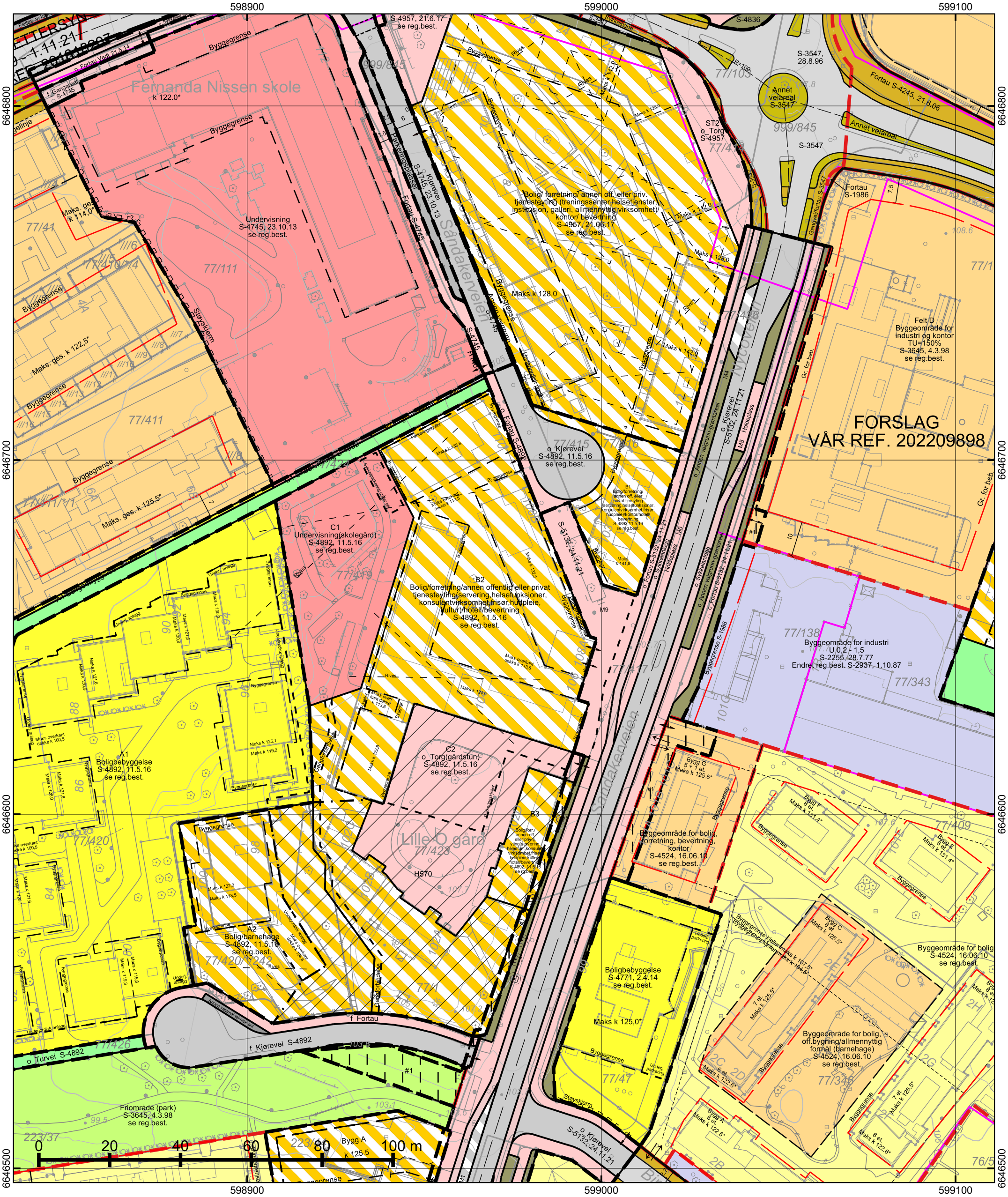
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153877/ 86527756
Adresse: Sandakerveien 103
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: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153877/ 86527756
Adresse: Sandakerveien 103
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

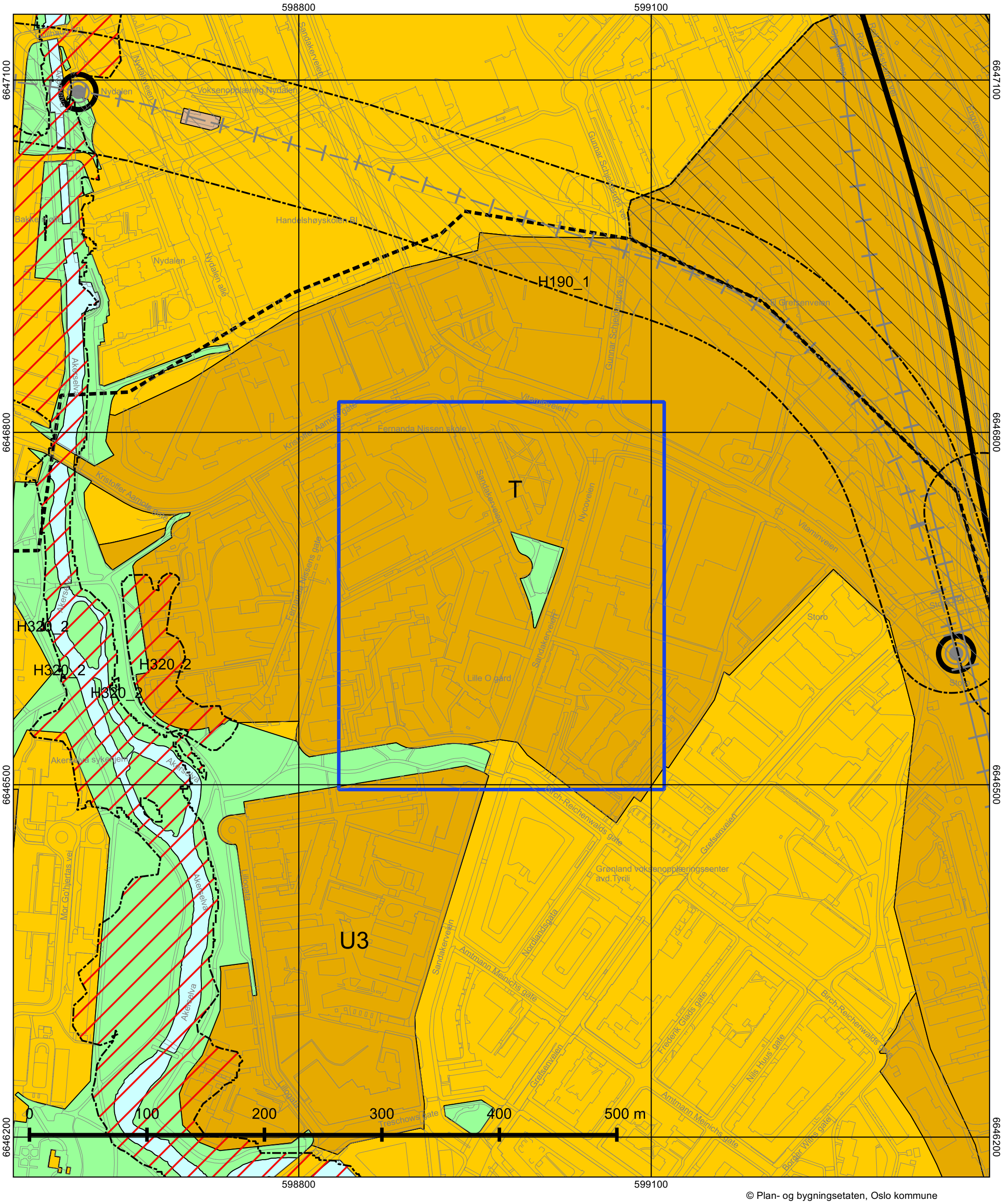
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153877/86527756
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
SANDAKERVEIEN 103

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527756
9027523

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 416

Vi viser til bestilling av 20260302 for SANDAKERVEIEN 103.

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.

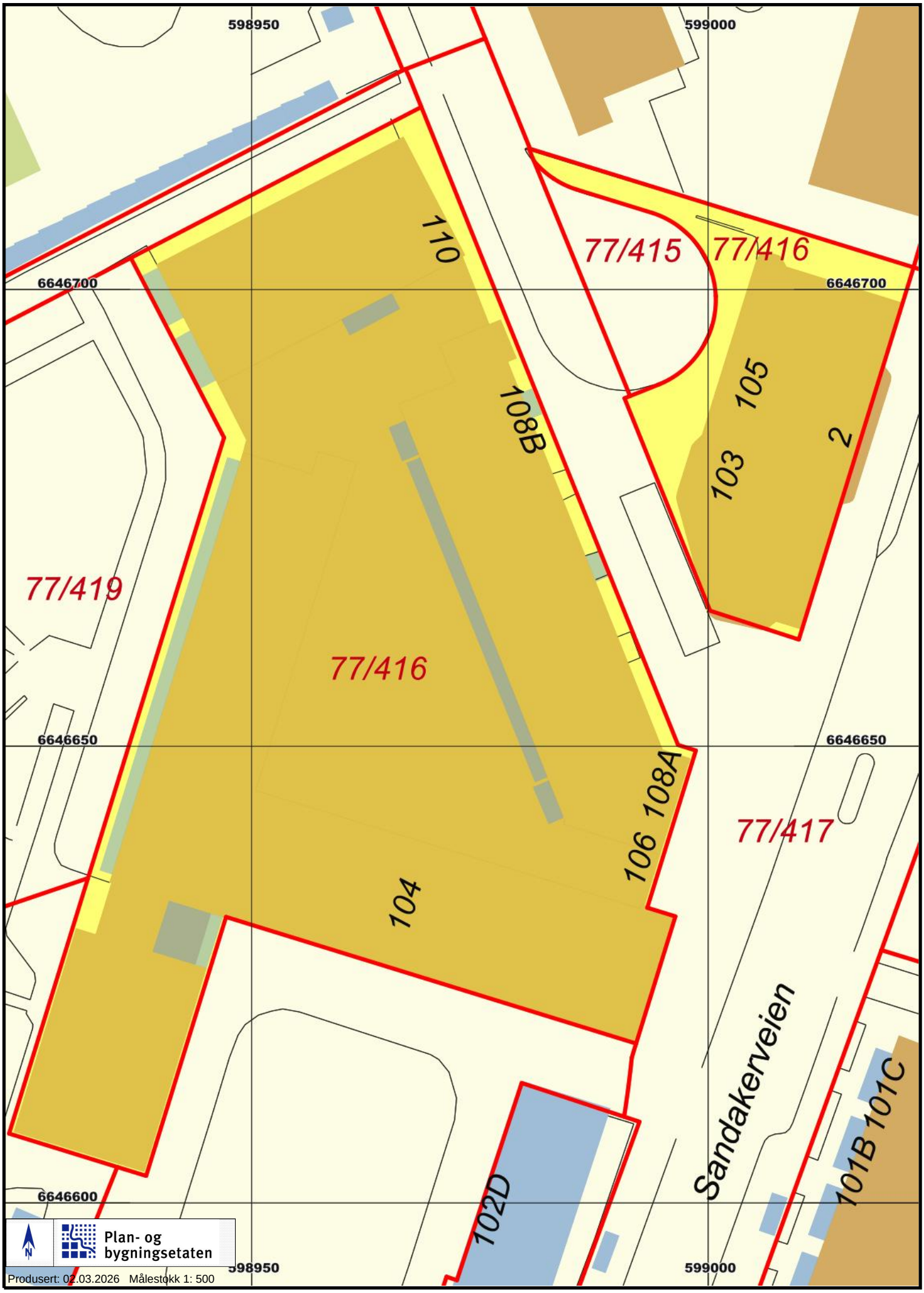
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598950
599000
6646700
6646650
6646600
77/415
77/416
77/419
77/417
110
108B
105
103
2
106
108A
104
102D
101B
101C
Sandakerveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 02.03.2026 Målestokk 1: 500

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 103 - 105 - Nycoveien 2

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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



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

Fase:

RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:

LILLO GÅRD KS

4B ARKITEKTER

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

Prosjekt:

LILLO GÅRD FELT B HUS 1

FELT B1

GNR 77
BNR 56

Prosjektnr.	Filnavn
1313	LILLO GÅRD FELT B HUS 1

Tittel:

Plan 9-10
E-07

Dato	Målestokk	Format
01.09.2016	1:200	A3

Tegn.	Kontroll	Fagleder
LY		JG

Tegningsnummer

Fag	Tegn	Felt	Bygg	Løpenr.	Rev.
A20	B1	00		09	B

Sandakerveien 103

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 566 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Lillo gård Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Storo Linje 11, 12, 18	7 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

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

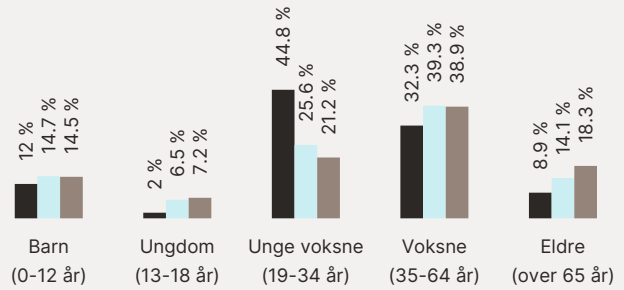
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillo Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Nydalen Allé barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Lillo Gård	2 min
Rema 1000 Storo PostNord	4 min 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

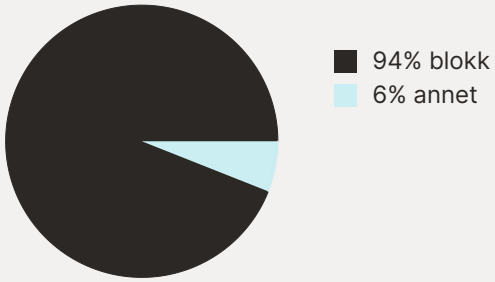
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 1 km
Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	15 min 1.2 km
SATS Nydalen	3 min
SATS Storo	4 min

Boligmasse



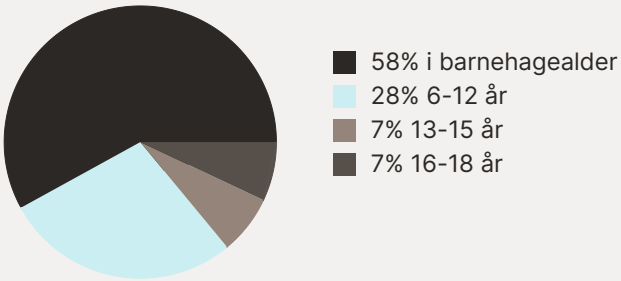
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

Sitat fra en lokalkjent

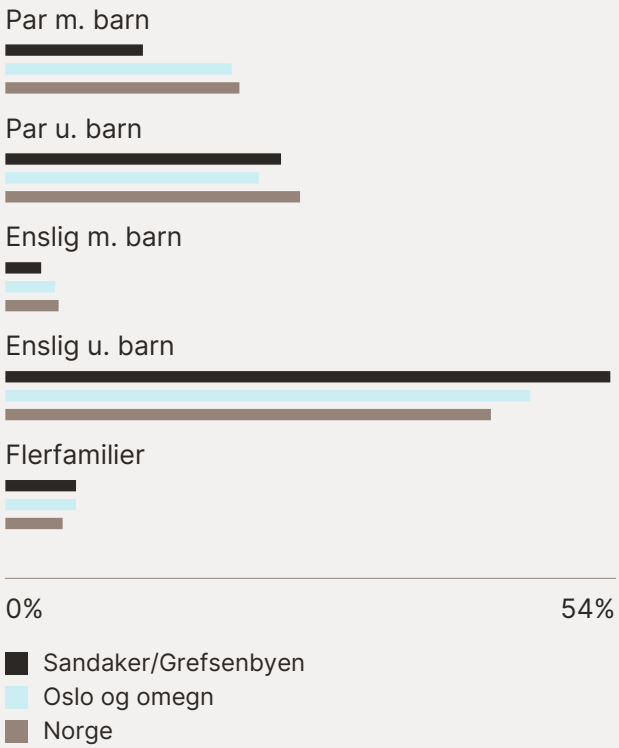
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	4 min
Apotek 1 Lillo	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

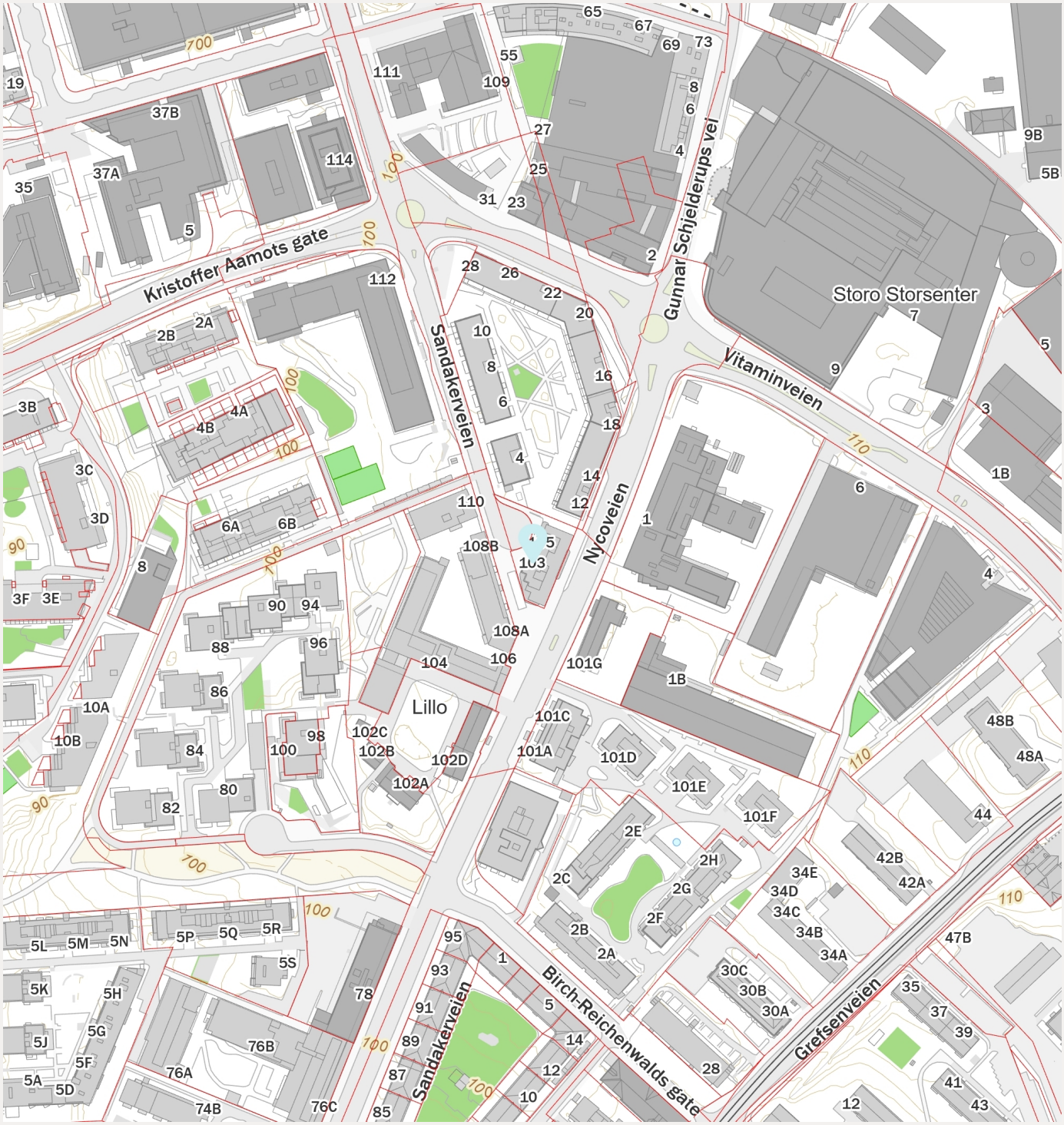


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.