

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260272
Adresse	Sandakerveien 88		
Postnr.	0484	Sted	OSLO
Selgers navn	Line Maria Haugen Melby		
Selgers navn	Espen Kristian Wulff Wold		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

06/18

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

##### Polise/avtalnr.:

7107782

### Våtrom

Initialer selger:

L M  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Har hatt delvis tett sluk i kjøkkenvasken.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

L M  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei  Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei  Ja

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei  Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Initialer selger:

L M  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Montering av lamper, dimmer, og flytting av stikkontakter.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, risikovurdering og rapport fra sluttkontroll.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installerer, eller det lokale el-tilsynet?**

- Nei  Ja

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

- Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

- Nei  Ja

**Av hvem?:**

Meldte fra til styret om svakt avtrekk på badet, de sendte fagfolk som skulle gjøre annet vedlikehold innom vår leilighet for å sjekke det lokale spjeldet.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Det lokalet spjeldet var mindre åpent enn det skulle være, og de satte det opp slik at avtrekket ble riktig igjen.

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

- Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

- Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

- Nei  Ja

Initialer selger:

L M  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Det planlegges bygging i Sandakerveien 78, noe styret har vurdert og tidligere i prosessen sendt inn kommentarer til.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger:

L M  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### **Andre relevante forhold**

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### **Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:

L M

E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

06.05.2026

Signert av

Line Maria Haugen Melby

Signert av

Espen Kristian Wulff Wold

Initialer selger:

L M  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Sandakerveien 88  
0484 OSLO  
Gnr./Bnr.: 77/420  
Oslo kommune

Rapportdato: 13.05.2026  
Befaringsdato: 07.05.2026  
Referansenummer: 15082329

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 78 m<sup>2</sup> (BRA-i: 72 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 78 m<sup>2</sup> (BRA-i: 72 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:



Anders Høiland



95889863

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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 bygningsssakkyndiges 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige 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	07.05.2026
Referansenummer	15082329
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0272
Hjemmelshaver/selger	Espen Kristian Wulff Wold/Line Maria Haugen Melby
Bygningssakkyndig inspektør	Anders Høiland
Tilstede på befaringen	Espen kristian Wulff Wold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	13.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 88
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	77/420
Seksjonsnr.	177
Tomt	Eiet tomt: 12616 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2020		

### Tomtebeskrivelse

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

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2020. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig teglstein. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entredør i brannklasse EI 30 og lydklasse 44 dB med kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2019. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

### Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Adkomst via velles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue/kjøkken, gang, bad, og 2 soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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.

### Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. underetasje		6		6	
		Bod			
6. etasje	72			72	15
	Entré, stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom				Balkong
SUM	72	6		78	15
<b>Total bruksareal: 78 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en bod i 1. underetasje på 6 m<sup>2</sup> (BRA-E). I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass med lader for elbil i felles garasjekjeller. Plassen er merket med nr 174.

# 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 06.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Plantegning fra byggeår fremlagt.
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	Fremvist samsvarserklæring for nyanlegg datert 04.06.2020. Fremvist samsvarserklæring på diverse montering av lamper, dimmer og stikk datert 21.09.2020.


# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Skap med speildører, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling. 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

## Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy mot stue. Skap med glatte fronter og benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Integreerte hvitevarer. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjevarsler montert.

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


Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap for vannrør og vannbåren varme med stoppekraner er plassert i garderobeskap i gang. Leiligheten har balansert ventilasjon med felles aggregat. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

 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

 TGIU Innvendig stakeluke


Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping.

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur. Glatte innerdører. Glassdør mellom kjøkken og entré. Garderobeskap på stort soverom, gang og entré. 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


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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.


Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

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

-  TG 1 6.etasje I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.  
I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.  
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner utvendig forblendet med teglstein.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

## Vinduer og ytterdører


Entredør i brannklasse EI 30 og lydklasse 44 dB med kikkehull. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2019.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 15 m<sup>2</sup>.

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Balkongen har utebelysning og stikkontakt. Rekkverkshøyde er oppmålt til ca 122 cm.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

# 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-tilsynsrapport (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.



# 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 bygnings sakkyndige 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:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket bodere, 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 bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske 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 branntekniske forhold

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 branntekniske 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):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# 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 bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige 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 tilleggsundersøkelser)

## 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 bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige 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

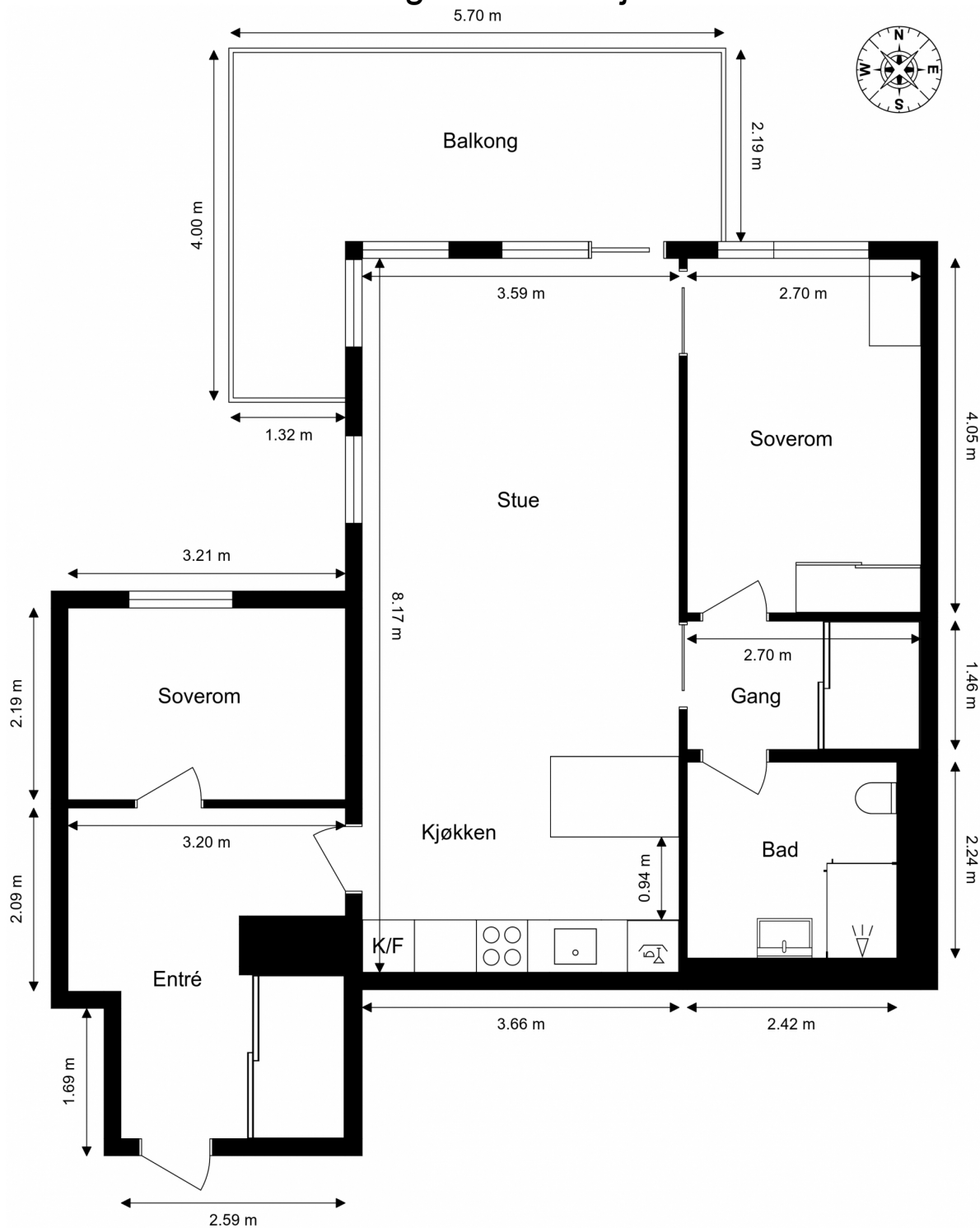
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 95889863

# Sandakerveien 88, 0484 OSLO

## Leilighet - 6.etasje



Ordernr. 15082329



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# HUSORDENSREGLER FOR LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret i årsmøte 09. mars 2026

## § 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å:

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

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

## § 2. Generelt

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

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

## § 3. Brudd på husordensreglene

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

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

## § 4. Hensyn til øvrige beboere, ro og orden

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 5. Fellesområdene

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

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

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

## § 6. Avfallshåndtering

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

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

## § 7. Skilting/Nøkler

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

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

## § 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

## § 9. Felles signalanlegg

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

Parabolantenne er ikke tillatt.

## § 10. Energisparing

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

## § 11. Dyrehold

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

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

Dyreier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr.

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

## § 12. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

## § 13. Eierskifte og/eller utleie

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

(som varsler styret).

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

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

Øvrige henvendelse kan rettes til styret ved epost: [lunden.es\(at\)styrerrommet.net](mailto:lunden.es(at)styrerrommet.net) Anonyme henvendelser behandles ikke.

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

## § 15. Erstatningsansvar

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

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

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

# VEDTEKTER

## for

Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie, org. nr. 923217827

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Enerett til bruk**

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

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

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

### **4-3 Kostnadsfordeling**

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

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

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

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

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

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner (unntatt næringsseksjonene 244 t.o.m. 263):

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles

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

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

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

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak 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 seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling 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 tjuen 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 stede 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 stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 242 har 11 stemmer. Næringsseksjoner 243 (parkering) og næringsseksjonene 244 t.o.m. 263 har ikke stemmerett. Til sammen 252 stemmer.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

### **9-12 Valgkomite**

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

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

### **11-2 Generelle plikter**

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

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

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

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

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

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

#### **11-4 Medvirkningsplikt**

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

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

#### **12 Kameraovervåkning**

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

**VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE  
FOR  
"Lillo Gård Lunden Garasjesameie"**

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

**§ 1 Navn**

Sameiets navn er Lillo Gård Lunden Garasjesameie.

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

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

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/179.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

**§ 3 Formål**

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

**§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

## **§ 5 Rettslige disposisjoner over sameieandel**

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

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

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

## **§ 6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)**

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

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

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

## **§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

### **7.1 Salg og annet eierskifte**

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

### **7.2 Utleie av p-plass**

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

### **7.3 Strøm**

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

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

#### **7.4 Mislighold**

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

#### **§ 8 Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

#### **§ 9S ameiermøtets vedtak**

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

#### **§ 10 Styret**

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

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

### **§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

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

### **§ 12 Ordensregler**

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

### **§ 13 Vedlikehold**

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

### **§ 14 Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til: a) eiendomsforsikring, jf § 19, b)

kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også punkt 4 og 11-3 i vedtektene for "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie". "Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 243) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 243).

Lillo Gård Lunden Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

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

### **§ 15 Ansvar utad**

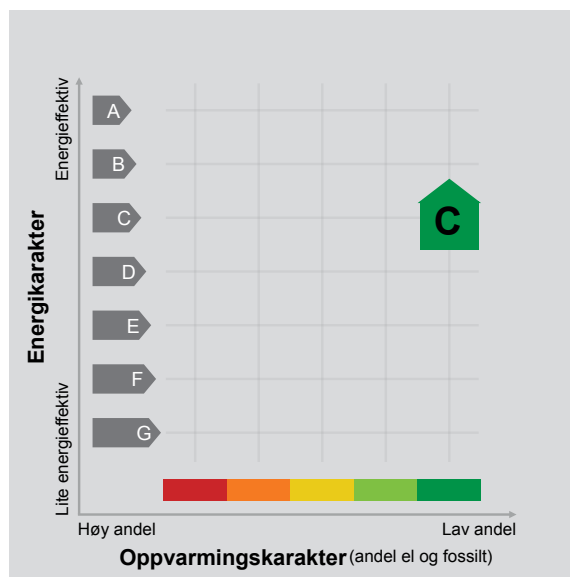
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

# ENERGIATTEST



Adresse	Sandakerveien 88
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	177
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630469
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-210829
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2020  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 72  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 88	300630469	H0603	177	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	28 m <sup>2</sup>
Areal tak	72 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	72 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	72 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	180 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	224,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.2.2022

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	38,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	114,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 608 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 714 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 608 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 102 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 506 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 608 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %
--------------------------------------	--------



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7994

LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

## Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7994>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Henning Eggum Pøyhønen

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pär Nygren og Ukla Henriksen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

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

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 676 000,- for neste periode

---

Sak 6

### **Oppdatering av krav til gartneravtale – bruk av elektriske robotgressklippere**

**Forslag fremmet av:**

Jens Pahle Tønsberg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

Fordeler ved å stille krav om elektriske robotgressklippere

- Svært lavt støynivå

Gir et roligere og mer trivelig bomiljø uten sjenerende motorstøy.

- Lavere kostnader over tid

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

- Reduserte vedlikeholdsutgifter

Ingen drivstoff, olje eller omfattende mekanisk service.

- Mer automatisert drift

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

- Jevnere og bedre plenstandard

Hyppig klipping gir sunnere gress og et mer velstelt fellesareal.

- Miljøvennlig løsning

Ingen lokale utslipp og lavere samlet miljøbelastning.

- Forutsigbarhet for sameiet

Mer stabile kostnader og mindre avhengighet av drivstoffpriser.

- Moden og utbredt teknologi

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

### Styrets innstilling

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 7

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

Forslag fremmet av:

Anne Margrete Thidemann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

### **Styrets innstilling**

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

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

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

### **Forslag til vedtak**

Endres fra:

#### **§ 7.2 Utleie av p-plass**

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

Nytt forslag:

#### **§ 7.2 Utleie av p-plass**

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

---

Sak 8

## **Innglassing av balkonger**

Forslag fremmet av:

Ulla Henriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endel beboere klager over mye vind på balkongen. Selv på ganske fine sommerdager er det ofte så mye vind eller trekk at det ikke er hyggelig å sitte ute, selv med markisen nede. Og fremtidige værprognoser spår mer vind. Kan innglassete balkonger være en fin løsning?

Det gjør det også enklere å beskytte hagemøbler og puter.

Dette forslaget innebærer ikke en avstemming om innglassing eller ikke, kun om styret skal ta et første skritt med å vurdere saken.

Forslag til vedtak

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

#### **Styrets innstilling**

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

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

## **Oppdatering av husordensregler**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### *Dagens ordlyd:*

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

#### *Ny ordlyd:*

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

**Styret foreslår å endre husordensreglene §13:**

#### *Dagens ordlyd:*

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

#### *Ny ordlyd:*

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av husordensreglene.

---

Sak 10

### **Oppdatering av vedtekter**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### *Dagens ordlyd:*

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

#### *Forslag til ny ordlyd:*

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

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

#### *Dagens ordlyd:*

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

#### *Forslag til ny ordlyd:*

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

## Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av ansvar i vedtektene.

---

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

#### INSTILLING FRA VALGKOMITEEN

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

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

#### INSTILLING FRA STYRET

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

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Baard Erik Larsen

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

- Håvard Strandli Hammerstrøm

Fortsetter eksisterende verv med god erfaring og driv

---

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

## Andre saker verdt å nevne

### Overgang til månedlig avregning og oppgradering av TSS(Datainnsamler)

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

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

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

## Ny serviceavtale for sprinkler og VVS/VVC

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

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

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

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

### **Driftsavvik**

Vi har i perioden hatt noen driftsavvik.

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

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

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

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

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

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

### **Planlagt større vedlikehold**

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

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

### **Ekstraordinært årsmøte/Norgespris**

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

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

### **Valgkomite**

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

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

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

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Vesentlig avvik**

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

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

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

### **Arbeidskapital**

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

.

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 12.02.2026  
 Styret i Lillo Gård Lunden Es

Henning Eggum Pøyhønen  
 Anette Alm

Baard Erik Larsen  
 Thomas Hvamstad

Håvard Strandli  
 Hammerstrøm

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Ladestasjon	9 224
Nøkler	10 400
Refusjon	265 041
Tryk	25 098
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>309 763</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-79 500
Arbeidsgiveravgift	-102 860
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-182 360</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

#### NOTE 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -650 000

**SUM STYREHONORAR -650 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 883

#### NOTE 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjon -17 000

**SUM REVISJONSHONORAR -17 000**

#### NOTE 7

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -267 244

Drift/vedlikehold VVS -77 212

Drift/vedlikehold elektro -96 899

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -397 080

Drift/vedlikehold heisanlegg -272 340

Drift/vedlikehold brannsikring -397 010

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -467 407

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -92 860

Drift/vedlikehold søppelanlegg -126 665

Egenandel forsikring -10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 204 717**

#### NOTE 8

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -1 628 404

Renovasjonsgebyr -803 807

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 432 211**

#### NOTE 9

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -379 840

Fjernvarme -476 455

**SUM ENERGI / FYRING -856 295**

#### NOTE 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -4 088

Skadedyrarbeid/soppkontroll -16 333

Annet driftsmateriale -188

Lyspærer og sikringer -44 071

Vaktmestertjenester -74 087

Renhold ved firmaer -476 761

Snørydding -128 558

Andre driftskostnader -6 308

Trykksaker -144

Andre kostnader tillitsvalgte -6 883

Andre kontorkostnader -93 448

Porto -50

Bank- og kortgebyr -5 943

Øreavrunding 7

Velferdskostnader -1 278

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -858 132**

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	231 389	
Avskrevet tidligere	-115 693	
avskrevet i år	-77 130	
		38 566
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>38 566</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-77 130</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer		39 339
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>39 339</b>

**NOTE 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-2 890 433
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>-2 890 433</b>

**KOSTNADER**

Techem		170 989
Fjernvarme		2 674 853
Oppgjørskonto		1 955
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>2 847 796</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>-42 637</b>
----------------------------	--	----------------

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

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

**NOTE 15:****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

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

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



Til årsmøtet i Lillo Gård Lunden Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Oslo, 18. februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.03.26

Selskapsnummer: 7994 Selskapsnavn: LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Henning Eggum Pøyhønen

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Pär Nygren og Ukla Henriksen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

#### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 676 000,- for neste periode

For

Mot

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

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

For

Mot

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

Endres fra:

§ 7.2 Utleie av p-plass

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

Nytt forslag:

§ 7.2 Utleie av p-plass

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

For

Mot

**Sak 8 Innglassing av balkonger**

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

For

Mot

**Sak 9 Oppdatering av husordensregler**

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av husordensreglene.

For

Mot

**Sak 10 Oppdatering av vedtekter**

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av ansvar i vedtektene.

For

Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Baard Erik Larsen

Håvard Strandli Hammerstrøm



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for LILLO GÅRD LUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923217827

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 126.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Henning Eggum Pøyhønen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 113

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Pär Nygren og Ukla Henriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 111

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 113

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 105

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

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

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 676 000,- for neste periode

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Jens Pahle Tønsberg

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

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

Fordeler ved å stille krav om elektriske robotgressklippere

- Svært lavt støynivå

Gir et roligere og mer trivelig bomiljø uten sjenerende motorstøy.

- Lavere kostnader over tid

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

- Reduserte vedlikeholdsutgifter

Ingen drivstoff, olje eller omfattende mekanisk service.

- Mer automatisert drift

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

- Jevnere og bedre plenstandard

Hyppig klipping gir sunnere gress og et mer velstelt fellesareal.

- Miljøvennlig løsning

Ingen lokale utslipp og lavere samlet miljøbelastning.

- Forutsigbarhet for sameiet

Mer stabile kostnader og mindre avhengighet av drivstoffpriser.

- Moden og utbredt teknologi

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

### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 25

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Anne Margrete Thidemann

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


### Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 70

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Ulla Henriksen

Endel beboere klager over mye vind på balkongen. Selv på ganske fine sommerdager er det ofte så mye vind eller trekk at det ikke er hyggelig å sitte ute, selv med markisen nede. Og fremtidige værprognoser spår mer vind. Kan innglassete balkonger være en fin løsning?

Det gjør det også enklere å beskytte hagemøbler og puter.

Dette forslaget innebærer ikke en avstemming om innglassing eller ikke, kun om styret skal ta et første skritt med å vurdere saken.

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 91

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Oppdatering av husordensregler

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

Styrets innstilling

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

*Dagens ordlyd:*

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

*Ny ordlyd:*

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

**Styret foreslår å endre husordensreglene §13:**

*Dagens ordlyd:*

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

*Ny ordlyd:*

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

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

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av husordensreglene.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 24

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Oppdatering av vedtekter

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

**Styrets innstilling**

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

*Dagens ordlyd:*

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

#### *Forslag til ny ordlyd:*

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

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

#### *Dagens ordlyd:*

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

#### *Forslag til ny ordlyd:*

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

#### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet støtter styrets forslag til tydeliggjøring av ansvar i vedtektene.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## **11. Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

#### **INSTILLING FRA VALGKOMITEEN**

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

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

#### **INSTILLING FRA STYRET**

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

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Håvard Strandli Hammerstrøm (105 stemmer)

Baard Erik Larsen (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håvard Strandli Hammerstrøm

Baard Erik Larsen



# Nabolagsprofil

Sandakerveien 88 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 571 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Lillo gård Linje 30, 58	3 min	0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min	0.5 km
Storo T-bane, buss, trikk	8 min	0.7 km
Storo Linje 4, 5	9 min	0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.1 km

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

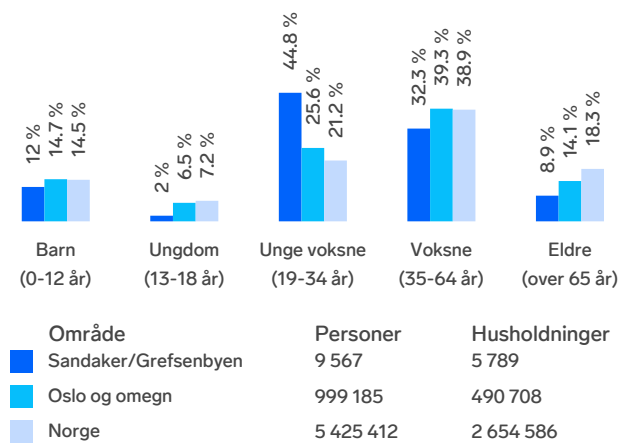
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

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

## Dagligvare

Meny Lillo Gård	3 min	
Rema 1000 Storo PostNord	3 min	0.3 km

## 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

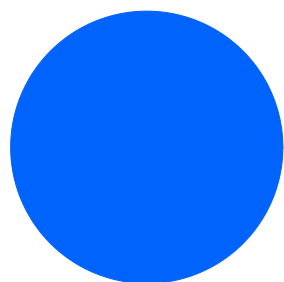
Bjølsenhallen, flerbrukshall 12 min   
Aktivitetshall 1 km

Haarklous plass 16 min   
Fotball m.m 1.3 km

Fresh Fitness Storo 3 min

SATS Nydalen 5 min

## Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

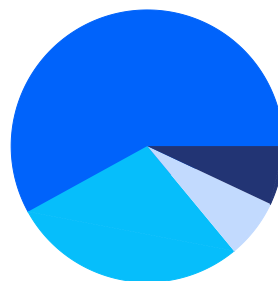


## Varer/Tjenester

Storo Storsenter 7 min

Apotek 1 Lillo 3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



58% i barnehagealder  
28% 6-12 år  
7% 13-15 år  
7% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 54%

Sandaker/Grefsenbyen  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

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





## S-4892

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

**Vedtaksdato:** 11.05.2016

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201404639](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201404639

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.



S-4892  
vedtatt 11.05.2016

OSLO KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 100 - 100C

Gnr. 77, bnr. 1, 56, 220, 221, 222, 223 og gnr. 223, bnr. 37 mfl.

### § 1. Avgrensning

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

### § 2. Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

#### Vertikalnivå 1

Bebyggelse og anlegg

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

#### Vertikalnivå 2

Bebyggelse og anlegg

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

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

#### Grønnstruktur

- Turvei

#### Hensynssone

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H570

#### Fellesbestemmelser

### § 3. Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=46 500 m<sup>2</sup>

Tillatt bruksareal for felt A1 skal ikke overstige BRA= 22 370 m<sup>2</sup>

Tillatt bruksareal for felt A2 skal ikke overstige BRA= 3 520 m<sup>2</sup>

Tillatt bruksareal for felt B1 skal ikke overstige BRA= 5 370 m<sup>2</sup>  
Tillatt bruksareal for felt B2 skal ikke overstige BRA= 14 490 m<sup>2</sup>  
Tillatt bruksareal for felt B3 skal ikke overstige BRA= 750 m<sup>2</sup>

Forretningsdelen av felt B1, B2 og B3 skal være maks 5 300 m<sup>2</sup>  
Sammenhengende parkerings-, kommunikasjons- og bod arealer som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medregnes i bygningens bruksareal.

#### § 4. *Plassering*

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

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

#### § 5. *Høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet.  
Bebyggelsen skal ha flate tak.

Maks høyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget. Takoppbyggene skal være maks 3,5 meter høye, og kun nyttes til rom for trapp, tekniske installasjoner, pergola eller lignende konstruksjoner.

Takoppbyggene for heis skal være maks 4,2 meter høye der det er tilrettelagt for adkomst til felles takterrasse. Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate hvorav minst 10 % er pergola eller lignende konstruksjoner.

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

#### § 6. *Utforming*

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

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

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

#### § 7. *Leilighetsfordeling*

Leilighetsfordeling skal være følgende:

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA

Minst 40 % leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert.

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

Studentboliger skal ikke inngå i beregningsgrunnlag for leilighetsfordeling.

#### § 8. *Bokvalitet*

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

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

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

#### § 9. *Uteoppholdsareal*

Der det skal plantes trær må det være minst 0,8 meter jorddybde over et sammenhengende areal på min. 3 m<sup>2</sup>.

På felles utearealer skal det gjennom variasjon og bruk av terreng, hardt belegg, vegetasjon, pergolaer og møblering etableres ulike soner for lek og opphold for alle aldersgrupper. Det skal benyttes lekeapparater og utemøbler av varige kvalitetsmaterialer.

#### § 10. *Utomhusplan*

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

Utomhusplanen skal redegjøre for:

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

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

#### § 11. *Avkjørsel*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel fra snuplassen i enden av Sandakerveien, nord i planområdet, tillates bare brukt til varelevering for næringslokalene i felt B2.

Avkjørsel fra Sandakerveien til felt B2 skal betjene parkeringskjeller under bebyggelsen i felt B2 og deler av torget, felt C2.

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

#### § 12. *Parkering*

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

Alle bilparkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres med strømuttak, og være forbeholdt el-biler.

Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplasser innenfor planområdet.

#### § 13. *Varelevering*

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

#### § 14. *Støy*

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

#### § 15. *Overvannshåndtering*

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

#### § 16. *Fjernvarme*

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

#### § 17. *Kvalitetsprogram*

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

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

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

##### § 18.1 Plassering av balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 2,2 m utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

##### § 18.2 Utforming

Det skal benyttes et helhetlig valg av fasadematerialer som gir et felles og sammenhengende uttrykk.

Fasader skal hovedsakelig kles i tegl med mulighet for innslag av andre materialer. Balkonger skal ha delvis gjennomsiktig rekkverk som dekker balkongkanten.

##### § 18.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene i felt A1 og A2.

Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 20 % av BRA bolig.

Minst 60 % av felles uteareal skal være på lokk eller terreng.

Av felles uteoppholdsareal skal minimum 2400 m<sup>2</sup> være samlet.

Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

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

Minimum 20 % av utearealet på lokk skal ha jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Resterende areal over lokk skal ha en jorddybde på min. 0,4 meter.

Det skal plantes minst 1 tre pr 150 m<sup>2</sup> i gårdsrommet i størrelse so16-20, co.

##### § 18.4 Barnehage

Det skal innpasses barnehage på minimum 800 m<sup>2</sup> BRA i felt A2. Minste felles uteoppholdsareal pr. barn skal være 16,5 m<sup>2</sup>, og totalt skal arealet ikke være mindre enn 1800 m<sup>2</sup>.

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

Nedre del av barnehagens lekeplass skal være skjermet med beplantning mot kjøreveg i sør.

Øvre del av barnehagens lekeplass skal ha et hagepreg som er tilpasset utforming av hageanlegg ved gårdsbebyggelsen.

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

##### § 19.1 Plassering av balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

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

### § 19.2 Utforming

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

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

### § 19.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene.

Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 16 % av BRA bolig.

For studentboliger kan 100 % av felles utearealer være på tak eller felles balkong.

For øvrige leiligheter skal minst 60 % av felles utearealer være på lokk eller terreng.

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

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

### § 20.1 Plassering av balkonger

Balkonger kan krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrenser og bygningens fasadeliv, innenfor formål- og feltavgrensingen.

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

Balkonger mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

### § 20.2 Utforming

Det skal benyttes fasademateriale som gir et variert uttrykk på det enkelte bygningsvolum.

Fasader skal hovedsakelig kles i tegl med mulighet for innslag av andre materialer. Balkonger skal ha delvis gjennomsiktig rekkverk som dekker balkongkanten.

Fasadeutforming mot torg skal bygge opp under tunets karakter:

Balkonger og glassarealer i åpninger mot torget må i hovedsak kunne lukkes for å danne enhetlig og lukket fasade med en felles materialbruk.

Fasader på ny bebyggelse mot torg skal utformes med fasadeinntrekning på minst 2,0 m i 1. etasje. Vindusfelt større enn 1,5 m<sup>2</sup> mot torg skal være inntrukket fra fasadelivet.

Fasadekledning mot torg skal hovedsakelig være i stående trepanel.

Inntrukne fasader kan ha søyler plassert i hovedfasadelivet.

Fasader mot Sandakerveien skal ha publikumsrettede funksjoner 1. etasje, som aktiviserer fasaden og skaper et åpent uttrykk, unntatt ved varelevering.

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

### § 20.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteareal for alle boligene.

Fellesarealet skal sammen utgjøre minst 16 % av BRA bolig.

For studentboliger kan 100 % av felles utearealer være på tak eller felles balkong.

For øvrige leiligheter skal minst 60 % av felles utearealer være på lokk eller terreng.

Av felles uteoppholdsareal skal minimum 1100 m<sup>2</sup> være samlet.

Smale striper av restareal som ikke er brukbart til opphold skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

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

### § 20.4 Gangforbindelse

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

### § 21. *Felt B4 – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ hotell/ bevertning – Vertikalnivå 1*

Det kan etableres et underjordisk areal under offentlig torg. Arealet skal benyttes til parkering, lager eller boder tilknyttet bebyggelsen i felt B2 og B3. Det skal være minst 1,0 m overdekning på parkeringskjelleren under torget, forutsatt at håndtering av overvann og sikring mot setningsskader er ivarettatt.

### § 22. *Felt C1- Undervisning (skolegård)*

Inngjerding av skolegården tillates ikke.

Areal avsatt til undervisning skal være offentlig, og skal opparbeides parkmessig inkludert beplantning, møblering og belysning som innbyr til lek og opphold (rolig sone).

Deler av området skal kunne benyttes til skolehage, og området skal i sin helhet ha en beplantning og møblering som ivaretar dette.

Det kan etableres sykkelparkeringsplasser under tak på C1, til skolens brukere.

Parkeringsplassene skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesgrense på plankartet.

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

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

Utomhusplan for skolegården skal forelegges Undervisningsbygg før det fattes vedtak.

### § 23. *Felt C2 - Torg (gårdstun)*

Torget er offentlig og skal tilrettelegges for allmenn bruk.

Torget skal ha en enkel og robust utforming, hovedsakelig med grus, som er i tråd med torgets historiske utforming, og tilrettelegge for stor variasjon og fleksibilitet i bruk. Det skal ikke etableres fysiske stengsler som vanskeliggjør allmenhetens bruk av torget, og som gjør at

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

#### § 24. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

##### § 24.1 Kjøreveger

Areal som er vist som o\_kjøreveg på plankartet, skal være offentlig, og skal opparbeides som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

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

##### § 24.2 Fortau

Areal som er vist som o\_fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Areal som er vist som f\_fortau skal være privat og opparbeides som vist på plankartet. Fortauet skal være allment tilgjengelig, men felles for felt A1 og A2, inkludert barnehagen, gnr.77, bnr. 1, 221, 222, 223 og gnr. 223 bnr. 37.

##### § 24.3 Gatetun

Areal som er vist som o\_gatetun skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Gatetunet skal opparbeides med en robust utforming som tilrettelegger for opphold og aktivitet. Det skal benyttes gode og varige materialer som eldes på en fin måte. Arealet skal opparbeides med faste sittebenker og sykkelparkering for besøkende, og med en utforming som begrenser muligheten for gjennomkjøring. Gatetunet skal være bilfritt med unntak av varelevering. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

##### § 24.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Areal som er vist som f\_annen veggrunn – teknisk anlegg skal være privat. Avfallsbrønner tillates plassert på dette arealet.

##### § 24.5 Annen veggrunn – grøntareal

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

#### § 25. *Grønnstruktur - turvei*

Areal som er vist som o\_turvei skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. Turveien skal til enhver tid fungere som adkomstvei og oppstillingsplass for brannbil for bebyggelse i feltet. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

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

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

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

Det kan etableres en gangforbindelse gjennom hageanlegget jf. § 20.4.

Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsone tilsvarende treets kronediameter beskyttes. Det er ikke tillatt å benytte rotsonen til trærne til lagring, tilrigging eller massedisponering, hverken før eller i byggeperioden.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

## § 27. *Rekkefølgebestemmelser*

### § 27.1 Rekkefølgebestemmelser innenfor planavgrensningen

#### Opparbeidelse av gatetunet

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

#### Opparbeidelse av torget på Lillo gård – felt C2

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

#### Opparbeidelse av turveien

Før det gis brukstillatelse til tilgrensende bebyggelse i felt A1 eller B2, skal turveien langs planområdet være opparbeidet som vist på plankartet.

Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

#### Opparbeidelse av gangforbindelse

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

#### Opparbeidelse av barnehagen

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

#### Opparbeidelse av kjøreveiene og snuplassene

Snuplassen i forlengelsen av Sandakerveien nord i planområdet samt offentlig kjørevei skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i planområdet.

Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten.

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

#### Opparbeidelse av skolegård – felt C1

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt B1, skal skolegård i felt C1 være opparbeidet, eller midlertidig erstatningsarealer være opparbeidet i felt A1. Før det gis brukstillatelse for siste avgrensede bebyggelse i felt B2 skal skolegård felt C1 være ferdig opparbeidet.

Byggeplan skal forelegges Undervisningsbygg før vedtak, jf. § 22.

#### § 27.2 Rekkefølgebestemmelser utenfor planavgrensningen

#### Opparbeidelse av Sandakerveien og Nycoveien

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

#### Opparbeidelse av turvei i friområdet

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.05.2016



Emilie Stang, bsm



## S-5132

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

**Vedtaksdato:** 24.11.2021

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201806521](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering for gnr./bnr. 999/845

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

### Planens hensikt

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

## 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Avkjørsler

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

### 1.2 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus».

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

### 1.3 Kabler og ledninger

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

### 1.4 Beplantning

Det skal etableres trær i arealene avsatt til annen veigrunn – grøntareal der det er mulig.

Det er krav om minimum 15 m<sup>3</sup> vekstjord per tre for å få tilstrekkelig vekstmedium for mellomstore trær. Anlegget skal utformes slik at eksisterende større trær markert i plankartet bevares. Markerte trær tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før igangsetting av tiltak skal trær og rotsoner beskyttes.

### 1.5 Belysning

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

### 1.6 Støy

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

### 1.7 Møbleringssoner

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet.

### 1.8 Universell utforming

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

### 1.9 Varelevering

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

### 1.10 Parkering

Parkering tillates kun innenfor angitt bestemmelsesområde.

### 1.11 Frisikt

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

### 1.12 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

### 2.1 Kjørevei

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

### 2.2 Fortau

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

### 2.3 Sykkelanlegg

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

### 2.4 Annen veigrunn – grøntareal

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

### 2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

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

### 3 Bestemmelser til bestemmelsesområde M1–M9

#### 3.1 Bestemmelsesområde M1 (Parkering)

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

#### 3.2 Bestemmelsesområde M2–M3 (Vegetasjonsfelt)

Det skal innpasses minst fire trær per felt samt regnbed. Det tillates å innpasse sykkel-parkeringsplasser, benker og lignende møbleringselementer.

#### 3.3 Bestemmelsesområde M4 (Vegetasjonsfelt)

Det skal innpasses regnbed. Det tillates å innpasse sykkelparkeringsplasser, trær, benker og lignende møbleringselementer.

#### 3.4 Bestemmelsesområde M5–M8 (Bussholdeplass)

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

#### 3.5 Bestemmelsesområde M9 (Møbleringssone)

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

### 4 Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

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

### 5 Dokumentasjonskrav og vilkår for gjennomføring

#### 5.1 Marksikringsplan

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

#### 5.2 Overvannshåndteringsplan

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

#### 5.3 Landskapsplan

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

#### 5.4 Faseplan

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.12.2021