NORDVIK

Fernanda Nissens gate 6A

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.08.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og romslig 3-roms selveierleilighet med solrik balkong. "Alt" inkl. i fk. Garasje. Heis. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 228,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

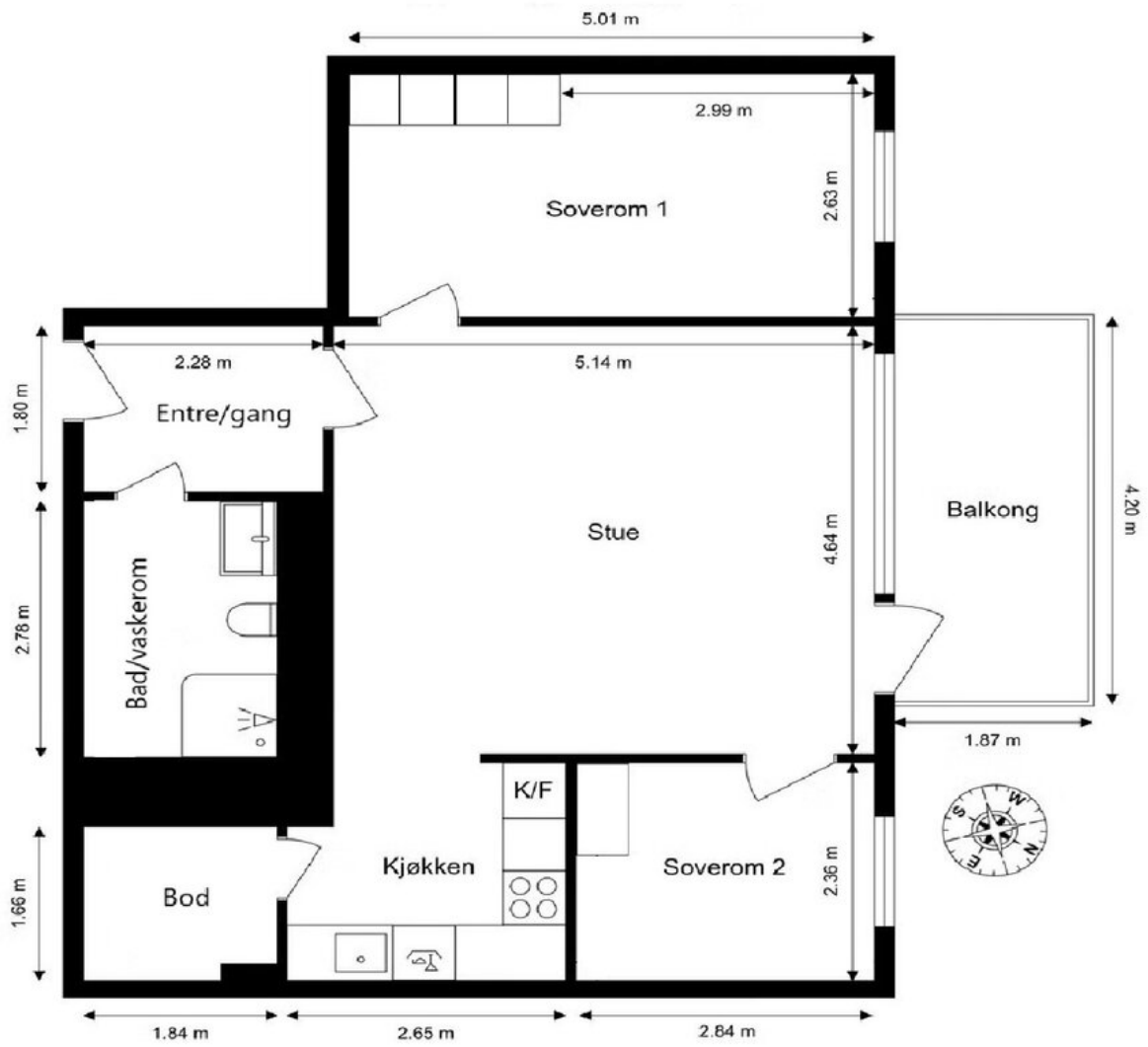
Velkommen til Fernanda Nissens gate 6A! Dette er en moderne 3-roms med skjermet balkong, to soverom og garasje. Leiligheten ligger urbant til i Nydalen med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Her er det gangavstand til både barnehage, skole, matvarebutikk, kollektivtrafikk m.m. Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Moderne 3-roms fra 2015
Nordvestvendt balkong på ca. 8m2
Moderne bad med innredning fra HTH
Stilrent HTH kjøkkeninnredning med hvitevarer fra Miele og Samsung
Garasjeplass i oppvarmet anlegg med mulighet for el-bil lader
Kabel-tv, internett, samt oppvarming og varmtvann inkl. i f-kost
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
Sentralt og skjermet beliggenhet

Velkommen

BOLIGTAKSTMANNEN

Fernanda Nissens gate 6 A, 0484 Oslo
2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















Lillohøyden 6 sameie består av 89 boligseksjoner beliggende i Fernanda Nissens gate 6A og 6B. Eiendommen ble oppført i 2015.





Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området.

Leiligheten har kort gangavstand til Handelshøyskolen BI.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0360/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 6A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 411, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

Selgere
Dag Andreas Sjo Stige
Hilde Sjo Stige

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 009 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, stue og 2 soverom
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 8,4 m2 med utgang fra stue. Det følger med en kjellerbod markert med "T-16", på ca. 5,4 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Garasjeplass merket med nr. "69" i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, elmotorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
https://www.oslo.kommune.no/gatetransport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og balkong. Det er garasjeplass i kjeller samt kjellerbod. Oppgangen har callinganlegg.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Interiøret i hele leilighetene preges av lyse, moderne flater og rikelig med dagslys. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone og det er parkett på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig nord-vestvendt balkong på hele 8 m² med gode solforhold. Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING
Stilrent og moderne HTH kjøkken med hvite profilerte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Videre er det Integrert kjøleskap med fryser(Samsung), oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp fra Miele. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Kjøkkenet har montert komfyrvakt.

Med direkte tilknytning fra kjøkkenet er det en praktisk bod som kan benyttes som kontor, matbod eller klesbod - alt etter behov

HOVEDSOVEROM:
Det er et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og tilhørende møbler. Soverommet har et romslig garderobeskap med god plass for oppbevaring.

SOVEROM:
Soverom to er også av god størrelse med god plass til seng og tilhørende møbler. Vil egne seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er et stort praktisk garderobeskap for oppbevaring.

BADEROM:
Flott, romslig og lyst flislagt bad med baderomsinnredning fra HTH og varme i gulv. Badet er innredet med vegghengt servantskap i slett utførelse og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur fra Oras. Videre er det dusjsone med innfellbare dører av glass, dusjbatteri som ble byttet i 2025 samt vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner plassert i himling.

OPPBEVARING
Leiligheten disponerer en bod i kjeller (merket nr. T16) oppmålt til ca. 5kvm.

Entrédør: Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 40dB og kikkehull.
Vinduer/balkongdør: Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass. Fra byggeår.
Gulv: Parkett, foruten om fliser på bad.
Vegger og tak: Vegger i malte flater. Himling med malt flate i entré. Malt mur i øvrige rom.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon og loft Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass (merket nr. 69) i felles garasjeanlegg.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Balkong: Lagt terrassebord i 2016. Malt terrassebord i 2021. Varmepumpe og uttrekkbar levegg installert på balkong.
Oppgradering i 2021: Malt vegger i entré, stue og begge soverom.
2025: Installert nytt dusjbatteri, gjort av faglært.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harry Martinsen AS. Byttet dusjbatteri, november 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tidligere eier lagt terrassebord på balkong

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ø.S. Elektro AS. Byttet speilskap og en bryter hovedsoverom, mars 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harry Martinsen AS. Satt inn tilbakeslagsventil av sameiet, mars 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Din Ventilasjon AS. Rens av ventilasjonskanaler, okt 2025. Sentralt ventilasjonsanlegg, sameiet har serviceavtale.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Løs fuge i dusjnisje, utbedret. Ingen lekkasje eller sprekk.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Brudd i overvannsrør fra tak, lekkasje i bodareal. Sameiet sugde opp vann og satt opp lufttørkere, mai 2024. Ingen
skade i vår bod.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sameiet satt ut limfeller for skjeggkre i fellesarealer, høsten 2023. Observert det som trolig var brun pelsbille ved
sporadiske tilfeller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Ripe i høyre dusjdør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, juli 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, juli 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Boligen har vært utleid fra 15.09.25 til 01.07.26.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet i 2 etg i moderne bygg. Tilgang via felles trapperom og/eller heis. Grunnmur i betong. Fundamentert med støpt plate på kultet grunn. Bærende konstruksjon i betong og stål. Hulldekke-elementer av betong som etasjeskille. Flat tak, trolig dekket med papp (ikke inspisert). Utfyllende isolert bindingsverk med utvendig mursteins kledning. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 228,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader: Felleskostnader 3 749
Tilleggsytelser: Digital-TV 41
Bredbånd 438

Posten felleskostnader inkluderer blant annet: varmtvann, oppvarming, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, snøbrøyting, gartnertjenester, strøm i fellesareal m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett/brebånd er inkludert i felleskostnader

Sameiet

Navn og orgnr.
Lillohøyden 6 Sameie, orgnr. 915899897

Om sameiet
Lillohøyden 6 sameie består av 89 boligseksjoner beliggende i Fernanda Nissens gate 6A og 6B. Eiendommen ble oppført i 2015. Sameiets hjemmeside: https://lillohoyden.no/velg-ditt-sameie/hus6/om-oss

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.

- Sameiet har avtale om ukentlig renhold med Bjerkan Renhold.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester på sameiets fellesarealer med Gårdreform AS. Vaktmester går ukentlige runder i bygget, bytter lyspærer og gir beskjed til styret dersom det er skader eller andre avvik.

Vedlikehold tidligere perioder
Høst 2020/Vår 2021: Utvendig maling av fasader og vinduer ble gjennomført. Kostnad på 1 525 000 kr, finansiert med egenkapital.
2021: Maling av vegger i korridor i U1
2021: Vedlikehold varmesentral fjernvarme, ny ekspansjonstank. Kostnad kr 113 000.
Vår/høst 2022: Det ble i slutten av mai 2022 utført et planlagt prosjekt med spyling av avløpsrør som går gjennom alle byggets seksjoner. Bakgrunnen for prosjektet var at det ble oppdaget mye fett i avløpsrør etter at det var tilbakeslag av kloakk i en leilighet i 1. etasje. Beboere i 1. etasje blir som regel første skadelidende ved tilbakeslag som følge av blokkering av rør. Det er derfor svært viktig at alle er nøye med at det ikke skylles olje eller matfett i vasken eller i toaletter. Dette vil stivne og feste seg i klumper til rørene lenger ned. Totalkostnad for prosjektet ble kr 111 500.
Vinter 2023: Maling av inngangspartier og postkassevegg i farge «varmgrå», Montering av spilevegger på endevegger, montering av lister rundt

postkasser, montering av spiler på «utskjelt» postkasserekke i A. Etter befaringer, oppmåling og planlegging, ble det besluttet å kjøpe inn materialer til spilevegger for å «myke opp» og gi et lunere inntrykk. Arbeidet ble utført av styret med mer enn 50 dugnadstimer med eget verktøy. Kostnad til innkjøp av maling og materialer ble kr 23 155, eller 260 kroner per seksjon. Styret mener sameiet har fått mye igjen for en liteninvestering, både i form av verdi og trivsel.
Vår/sommer 2024: utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk. Montering av tilbakeslagsventiler i alle bad og trykkøkningspumper.
Høst 2025: Planlagt ventilasjonsrens av avtrekkskanaler i alle seksjoner

Sameiet har etablert et tilbud hvor beboere i Fernanda Nissens gate 6 kan smøre ski. Samme rom kan også benyttes til barnevognparkering.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån på selskap.

Fellesformue
Kr 20 456,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 657 640,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 54 649,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr som er til ulempe for andre beboere er ikke tillatt.

Hundeeiere skal føre hunden i bånd, og eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp. Man har lov til å gå på sameiets gangveier og også oppholde seg på områder med hunden i bånd. Det er imidlertid ikke tillatt å benytte sameiets gressplener som lufteområde for hund, slippe hunden løs på området, eller å gå på turer rundt byggene for at hunden skal gjøre fra seg på grøntområdet.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 84806858

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 114 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. I 2024 ble også Lilleborg elvebadstue etablert, kun få minutters gange langs Akerselva.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 140 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senteret som åpnet i 2016, har servicetilbud som både vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek, blomsterbutikk, barberer og eiendomsmegling.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Kårhuset, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering,

personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS/Elixia i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger kun ett godt steinkast unna leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.04.2021

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål, i henhold til reguleringsplan S-4350. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak

202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer: 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på
strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og
byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering , Vitaminveien 1B
Saksnummer: 2025/06912 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202017294
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet/planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.

Pågående byggesaker i området:

Fernanda Nissens gate 6 A - endring av pergola på takterrasse
Saksnummer: 202605552

Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel
Saksnummer: 2025/08053 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201401222
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/77/411/16:
29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett
Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte
Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/6452

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett
Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte
Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/6452

301/377/4:
29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om

adkomstrett
Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte
Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/6452

29.11.2013 - Dokumentnr: 1038949 - Best. om adkomstrett
Rett til adkomst over og opphold på områder avsatt til adkomst, lek og rekreasjon m.v.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:411
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2021 - Dokumentnr: 1498244 - Jordskifte
Sak: 20-012215REN-JOOV/JLST Fernanda Nissens gate
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2014 - Dokumentnr: 1030058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/6452

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefter (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 162,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Fernanda Nissens gate 6A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 569 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	2 min 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 2.7 km

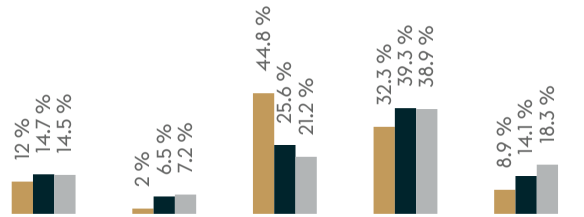
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Storo	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (1-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	5 min 0.4 km
Lillohøyden FUS barnehage (2-5...	68 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Bakkehaugen	16 min
SATS Nydalen	4 min
Fresh Fitness Storo	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fernanda Nissens gate 6 A 0484 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2015
BRA:	72 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	7.7.2026 (Gyldig til 7.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	0	0	2

Supertakst

GNR: 77 BNR: 411 SNR: 16

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Fernanda Nissens gate 6 A
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.7.2026	**7.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hilde Sjo Stige**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Dag Andreas Sjo Stige**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fernanda Nissens gate 6 A, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**411**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**16**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**2015**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 2 etg i moderne bygg. Tilgang via felles trapperom og/eller heis. Grunnmur i betong. Fundamentert med støpt plate på kultet grunn. Bærende konstruksjon i betong og stål. Hulldekke-elementer av betong som etasjeskille. Flat tak, trolig dekket med papp (ikke inspisert). Utfyllende isolert bindingsverk med utvendig mursteins kledning. Vindu og balkongdør med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nytt integrert kjøleskap og frys.	Ja

2025	Ny speil med integrert lys og nytt dusjarmatur på baderom.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 8,4 m2 med utgang fra stue. Det følger med en kjellerbod markert med "T-16", på ca. 5,4 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Garasjeplass merket med nr. "69" i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en nord-vestvendt balkong i stålglattet betong. Balkongen er på ca. 8,4 m2, overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i aluminiums ramme med klart sikkerhetsglass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Det er etablert en nord-vestvendt, overbygd balkong på ca. 8,4 m² i stålglattet betong med fall mot sluk. Rekkverket er utført i aluminiumsramme med klart sikkerhetsglass, og det er montert utelys og dobbel stikkontakt. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Balkongen ligger ikke over innvendige rom.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — TG-1

Vinduer er utført med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre, og leiligheten har lyd- og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører er fra byggeåret 2015 og fremstår i normal og god stand for alderen.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 2 mm
Soverom 1 – ca. 7 mm

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet består av betongdekke. Det ble foretatt skjevhetsmålinger i flere rom, med registrert høydeforskjell på om lag 2 mm i stuen og 7 mm på soverom 1. Målingene påviste ingen nevneverdige avvik, og målte skjevheter ligger innenfor det som må forventes for konstruksjonen og byggeåret.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra HTH med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er installert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er levert av HTH med hvite, glatte fronter, over- og underskap samt lys under overskapene. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri i krom, og det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Det anbefales å montere aquastopp som stopper vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekeområdet, og boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1



Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Oppsummering TG-1

Avløpsrør er utført i plast. Anlegget vurderes å ha tilfredsstillende lufting over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Det er ikke opplyst om utførte arbeider etter byggeår. Ut fra byggeåret 2015 har rørene ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

6.8 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i himling på bad/vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system i plast og er fra byggeåret 2015. Det er montert fordelerskap, og det er ikke registrert avvik ved dette. Stoppekran fungerer tilfredsstillende, og synlige rør er tilstrekkelig isolert. Det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Vannledningene har normal alder og forventet funksjon ut fra byggeår, uten registrerte avvik.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget fremstår i samsvar med byggeåret 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskap fremsto tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Årlig service i regi av sameie.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannbåren varme distribuert via radiatorer, installert ved byggeår i 2015. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Ifølge opplysninger utføres det årlig service i regi av sameiet, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Bygningsdelen fremstår i god og forventet stand ut fra alder og bruk.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2015**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2025**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeåret 2015, og det er utført service på anlegget sist i 2025. Aggregatet vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Anlegget fremstår med normal funksjon uten registrerte avvik.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-1



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse
Baderommet er en prefabrikkert kabin. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med integrert lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Veggene på badet er flislagt. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Ved kontroll ble det ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene. Overflatene fremstår i god og forskriftsmessig stand uten registrerte avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (stuen) viser normale fuktverdier.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og banemembran under flis med dokumentert utførelse. Det er ikke påvist avvik på kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er heller ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal og påregnelig stand for byggeåret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking, jf. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er i stedet utført fuktmåling og fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsonen, samt søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsonene. Undersøkelsene viste ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

2. etasje



Fernanda Nissens gate 6 A 0484 OSLO

Arealer

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2015
BRA:	72 m^2
BRA-i:	67 m^2



Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**67**	**67** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en nord-vestvendt balkong på ca. 8,4 m2 med utgang fra stue. Det følger med en kjellerbod markert med "T-16", på ca. 5,4 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Garasjeplass merket med nr. "69" i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
07.07.26

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dag Andreas Sjo Stige	9578-5993-4-2577677	2026-07-23 20:57:08
Hilde Sjo Førre	9578-5999-4-2242599	2026-07-23 21:06:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0360/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 6A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Dag Andreas Sjo Stige, Hilde Sjo Stige

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84806858
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harry Martinsen AS. Byttet dusjbatteri, november 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Baderomskabiner, utbygger USBL. Sameiet skal ha mottatt FDV

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier lagt terrassebord på balkong.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ø.S. Elektro AS. Byttet speilskap og en bryter hovedsoverom, mars 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig å kjøpe el-billader via garasjesameiet.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harry Martinsen AS. Satt inn tilbakeslagsventil av sameiet, mars 2024.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Din Ventilasjon AS. Rens av ventilasjonskanaler, okt 2025. Sentralt ventilasjonsanlegg, sameiet har serviceavtale.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget etter TEK 10 med krav til grenseverdier radon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Løs fuge i dusjnisje, utbedret. Ingen lekkasje eller sprekk.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Brudd i overvannsrør fra tak, lekkasje i bodareal. Sameiet sugde opp vann og satt opp lufttørkere, mai 2024. Ingen skade i vår bod.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sameiet satt ut limfeller for skjeggkre i fellesarealer, høsten 2023. Observert det som trolig var brun pelsbille ved sporadiske tilfeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Ripe i høyre dusjdør.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, juli 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, juli 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Boligen har vært utleid fra 15.09.25 til 01.07.26.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0360/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hilde Sjo Førre	**2026-07-23**	**Dag Andreas Sjo Stige**	**2026-07-23**

Identifikasjon

Hilde Sjo Førre

Identifikasjon

Dag Andreas Sjo Stige

Signicat

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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Lillohøyden 6 sameie		**Vår ref.:**	1253/16	**Fødselsdato eier:**	14.05.1989
Fernanda Nissens Gate 6 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	06.02.1990
0484 OSLO		**Eiere:**	Hilde Sjo Førre, Dag Andreas Stige		
Organisasjonsnr:	915 899 897	**Seksjonsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 228**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 749
Tilleggsytelser:	Digital-TV	41
	Bredbånd	438

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johan Magnus Fagerli
Adresse:	Fernanda Nissens Gate 6 B
Postnr/-sted:	0484 OSLO
Telefon:	Mob.: 95812765
E-post:	lillohoyden6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	890
Annen formue:	20 456	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	77/411 - seksjon:16		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3114

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84806858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Lillohøyden 6 sameie	**Vår ref.:**	1253/16	**Fødselsdato eier:**	14.05.1989
Fernanda Nissens Gate 6 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	06.02.1990
0484 OSLO	**Eiere:**	Hilde Sjo Førre, Dag Andreas Stige		

Organisasjonsnr: 915 899 897

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Informasjon om enhetsnr i Lillohøyden garasjesameie: De første plassene i enhetslisten fra 0-222 er frittselgende plasser. Alle øvrige plasser med 4 sifre starter med nummer for hvilket sameie de tilhører, ved at de som starter på 2- tilhører Lillohøyden 2, de som starter på 4- tilhører lillohøyden 4 og samme for nr. 6.

Lillohøyden 6 Sameie benytter garasjeplasser i Lillohøyden Garasjesameie som er tilknyttet leiligheten. Dersom garasjeplass ikke skal følge leilighet, må garasjeplass reseksjoneres over til en annen leilighet i Lillohøyden 6 sameie. Se vedtekter for garasjesameiet https://lillohoyden.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husordensregler

Lillohøyden 6 Sameie, Fernanda Nissens gate 6A og 6B

§ 1. Beboers plikter

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes og forvaltes av sameiets styre og skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eiendommen. For eventuelle overtredelser av reglene foretatt av eier/leietaker eller andre brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av brudd på husordensreglene. Overtredelse av husordensreglene kan medføre oppsigelse, heving av leieavtaler eller salg av leiligheten.

Med fellesarealer menes hele sameiets eiendom inklusive, gårdsplass, inngangsområde, trappeoppgang, trappesats, korridorer, tak og felles kjellerrom.

§ 2. Brannsikkerhet

- Lær deg branninstruksen, rømningsveier, vedlikehold og bruk av brannslokkingsutstyr.
- Sikre og vedlikehold ditt brannvernutstyr, både brann/røykvarslere, brannslange eller pulverapparat og sørg for at utstyret alltid fungerer.
- Test røykvarslere minimum en gang i året, bytt batteri om nødvendig.
- Korridorer er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for private gjenstander.

§ 3. Fellesarealer

- Fellesarealer skal ikke opptas med private gjenstander, slik som kasser, avfall, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko, skohyller eller lignende.
- Hensatte gjenstander vil bli fjernet for seksjonseiers regning.
- Sykler og kjøretøyer skal kun plasseres på oppmerkede plasser, i sykkelstativ eller sykkelbod.
- Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.
- Uten styrets godkjenning er det forbudt å henge opp plakater og oppslag av enhver art i fellesarealer.
- Dører inn til, og mellom fellesarealer, herunder inngangsdør og dører inn til boder skal alltid holdes låst.
- Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut.
- Det er forbudt å røyke i fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran innganger. Sneiper eller snus skal ikke kastes fra balkong eller vinduer.
- Bruk av stearinlys og åpen ild i fellesarealer er ikke tillatt.
- Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige og/eller illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/kjøretøy på fellesarealer eller i privat bod.
- Det er ikke tillatt å koble seg på sameiets strømnett i fellesarealene.

§ 4. Indre orden

- Det skal være ro i gården mellom kl. 23.00-07.00. Banking, støyende arbeider eller lignende bør ikke skje etter kl. 20.00 og før kl. 08.00.
- Ved spesielle anledninger oppfordres det til å henge opp nabovarsel.
- Seksjonseier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon og tilhørende boder.
- Det må sørges for god lufting i leilighetene slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. I bygget er det installert balansert ventilasjon som skal være justert slik at det til enhver tid er et visst utsug på kjøkken og bad. Lufting av leiligheten gjennom korridorene er ikke tillatt.
- Erstatningsansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.

§ 5. Bruk av balkong/terrasse

- Det er tillatt å sette opp flere lamper på balkong, dog lik den som er der allerede.
- Varmelamper er tillatt, så sant det ikke er til sjenanse for andre.
- Balkonger skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å lagre søppel og avfall på balkongen.
- Seksjonseier plikter å påse at sluk er åpen og fritt for løv og skitt. Dette skal kontrolleres minimum to ganger i året.
- Seksjonseier plikter å fjerne snø og is fra balkongen. Hvis dette ikke utføres, kan seksjonseier bli ansvarlig for eventuell skade.
- Vask av balkong skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Snø, støv og smuss skal ikke børstes ut fra balkongen, men samles og kastes som avfall.
- Balkongkant og vinduer skal ikke brukes til lufting eller banking av tøy, sengeklær, tepper eller andre tekstiler.
- Ved tørking av klesvask på balkongene skal snorer og vask henge under rekkverkets overkant.
- Utvendige blomsterkasser på rekkverk er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet av hensyn til underliggende balkonger.

§ 6. Grilling

- Bruk av kullgrill eller engangsgrill på balkong eller fellesareal er ikke tillatt.
- Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- Gassflasker skal ikke oppbevares i leilighet eller bod

§ 7. Avfallshåndtering

- Enhver forsøpling av fellesarealer er forbudt.
- Søppel skal kastes i søppelsuganlegget. Sjaktene er merket og benyttes til mat/restavfall og papir. Dersom anlegget ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelsjaktene.
- Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lettknuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer med dobbel knute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anlegget. Papp skal rives opp i maksimum A4 størrelse for det

kastes i sjakten for papir. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt til returpunkt eller gjenbruksstasjon.

- Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug, vil det bli utstedt søppelfaktura til seksjonseier på kr 2.000,- eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.
- Reklame og uønsket post skal ikke kastes ved postkassene, men i søppelavsug for papir.
- Det er kildesortering i Oslo og vi følger Oslo kommunes regler knyttet til avfall og gjenvinning: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

§ 8. Fasade

- Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å gjøre fasadeendringer, herunder vinduer, inngangsdører, listverk eller andre bygningsdeler som vender mot fellesareal.
- Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger og tak.
- Utvendig solavskjerming skal være ensartet av den type styret bestemmer.

§ 9. Dyrehold

- Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere. Husdyr som er til ulempe for andre beboere er ikke tillatt.
- Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Hunder må ikke settes i bånd og forlates utendørs.
- Tenk over hvor hunden din gjør fra seg. Husk at våre barn leker i sandkasser, lekestativ og gressplener.

§ 10. Generelt

- Tap av brikke/nøkler skal meldes til styret omgående. Ny nøkkelbrikke bestilles ved å kontakte styret.
- Seksjonseier plikter å melde bruksoverlating/utleie av leilighet til styret med tilhørende kontaktinformasjon til leietaker/bruker.
- Navneskilt på postkasser skal være ensartet, av den typen styret bestemmer
- Dersom du ser skader, utbrente lyspærer eller har klager på renhold og lignende i fellesarealer, ber vi deg melde fra til styret.
- All kommunikasjon fra styret skjer elektronisk. For å motta informasjon plikter seksjonseierne å sørge for at styret har tilgjengelig en e-postadresse og ett telefonnummer per seksjon.
- Alle saker som ønskes behandlet av sameiet må sendes skriftlig og begrunnet til styret.
- Styret har e-postadresse: lillohovden6@gmail.com
- Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

VEDTEKTER
for
Lillohøyden 6 Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
sist endret 9.4.2018
[Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt]

§ 1
Eiendommen – formål

Lillohøyden 6 Sameie et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 77, bnr. 411 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 25.11.2014 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 89 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer**.** Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre sameiere, jf eierseksjonsloven § 34.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §38, første ledd. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

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

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

Alle kandidater som stiller til valg for styreverv plikter å opplyse til årsmøte om alle økonomiske og særegne forhold som potensielt sett kan gjøre et styremedlem inhabil- eller som kan egne seg til å svekke tilliten til vedkommendes partiskhet.

Alle kandidater som stiller til valg for styreverv plikter å opplyse om andre bindinger som potensielt sett kan gjøre et styremedlem inhabil- eller som kan egne seg til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet. For eksempel ansettelsesforhold, nære vennskaps- eller forretningsrelasjoner eller lignende.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

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

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

Innkalling årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

• styrets rapport som skal utarbeides
• styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
• valg av styremedlemmer

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 14
Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

14.1 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

g) endring av vedtektene jfr. §18

14.2 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

14.3 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

14.4 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17
Mindretallsvern

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

Ingen kan delta i 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 §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo



INNKALLING 2026

Lillohøyden 6 sameie

Fredag 12.06.2026 kl. 10:00
Digitalt

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Lillohøyden 6 sameie

Møtet finner sted fredag 12.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
12.06.2026 10:00 - 14.06.2026 23:59

Periode for avstemning
15.06.2026 15:00 - 17.06.2026 23:59

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før fredag 12.06.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Lillohøyden 6 sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er foreslått kr 145.000,- i honorar, og representerer en økning på 3,6% fra året før.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 145.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johan Magnus Fagerli, Valgt fra 21.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Tore Olsen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Siri Marstrander Fodnes, Valgt fra 21.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Bjørn Tore Olsen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Forslag til vedtak: Bjørn Tore Olsen velges for 2 år

Magnus Klund Kristiansen velges for 2 år

Styrets innstilling: Bjørn Tore Olsen innstilles til gjenvalg for 2 år

Magnus Klund Kristiansen innstilles til gjenvalg for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 322 563**	**896 390**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	657 640	426 173
Endringer i andre langsiktige poster	-101 463	0
B. Endring arbeidskapital	**556 178**	**426 173**
C. Arbeidskapital	**1 878 741**	**1 322 563**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 169 620	1 520 109
Kortsiktiggjeld	-290 879	-197 546
C Arbeidskapital	**1 878 741**	**1 322 563**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Lillohøyden 6 sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 696 500	4 802 797	4 698 016	4 843 987
Sum leieinntekt		**4 696 500**	**4 802 797**	**4 698 016**	**4 843 987**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 474	6 485	0	0
Sum annen inntekt		**1 474**	**6 485**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 697 974**	**4 809 281**	**4 698 016**	**4 843 987**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	19 035	19 000	20 445
Styrehonorar	3	140 000	135 000	140 000	145 000
Driftskostnad					
Energikostnad		857 561	972 700	1 039 996	928 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	574 676	594 864	654 100	631 600
Kommunale avgifter/renovasjon		1 070 140	977 953	1 116 000	1 091 093
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	50 250	6 188	7 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 714	0	21 550	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	444 357	755 228	676 500	850 000
Revisjonshonorar		13 083	9 560	10 500	13 000
Forretningsførerhonorar		112 984	108 743	113 000	119 000
Andre honorar	8	22 966	92 798	82 500	96 700
Kontorkostnad		699	792	2 400	3 000
TV/bredbånd		508 119	483 914	492 000	512 000
Forsikringer		304 987	282 087	325 000	336 000
Andre kostnader	9	4 705	3 962	13 200	16 500
Sum kostnad		**4 125 979**	**4 442 824**	**4 712 746**	**4 789 338**
Driftsresultat		**571 995**	**366 457**	**-14 730**	**54 649**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		85 646	59 716	24 000	0
Netto finansposter		**-85 646**	**-59 716**	**-24 000**	**0**
Årsresultat		**657 640**	**426 173**	**9 270**	**54 649**
Overført sameiekapital		657 640	426 173	0	0
SUM OVERFØRINGER		**657 640**	**426 173**	**0**	**0**

Balanse 2025 Lillohøyden 6 sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	101 463	0
Sum anleggsmidler		**101 463**	**0**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	12 161
Andre kortsiktige fordringer		1 171	113 868
Forskuddsbetalte kostnader		291 031	211 024
Innestående konsernkonto og bank		1 877 418	1 183 057
Sum omløpsmidler		**2 169 620**	**1 520 109**
SUM EIENDELER		**2 271 082**	**1 520 109**

Balanse 2025 Lillohøyden 6 sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 980 204	1 322 563
Sum opptjent egenkapital		**1 980 204**	**1 322 563**
Sum egenkapital	**11**	**1 980 204**	**1 322 563**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 181	12 405
Leverandørgjeld		263 454	95 657
Skyldig off. myndigheter		0	76 935
Annen kortsiktig gjeld		15 244	12 549
Sum kortsiktig gjeld		**290 879**	**197 546**
Sum gjeld		**290 879**	**197 546**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 271 082**	**1 520 109**

Sted:_____ Dato:_____

Johan Magnus Fagerli
Styreleder

Magnus Klund Kristiansen
Styremedlem

Siri Marstrander Fodnes
Styremedlem

Bjørn Tore Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 89 sekjsoner.
Eiendommer er oppført på g.nr. 77, b.nr. 411 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 114 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA- polisenr. 84806858.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 206 288	3 894 576
3610 Sameieinnbetalinger	0	465 001
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	490 212	443 220
Sum	**4 696 500**	**4 802 797**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	1 474	6 485
Sum	**1 474**	**6 485**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 035
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	135 000
Sum	**159 740**	**154 035**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Vaktmestertjenester	64 736	63 983
6340 Heisalarm	0	4 744
6360 Annet renhold	0	40 456
6361 Fast renhold	141 960	136 351
6364 Matteleie	16 380	15 730
6398 Felleskostnader	351 600	333 600
Sum	**574 676**	**594 864**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	50 250	6 188
Sum	**50 250**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 714	0
Sum	**1 714**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	450 713
6603 Vedlikehold elektro	32 000	51 835
6611 Vedlikehold heiser	66 141	70 230
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 836	19 713
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	267 838	111 662
6630 Egenandel forsikring	30 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 523
6648 Vedlikehold dører og porter	20 542	24 554
Sum	**444 357**	**755 228**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 694	24 375
6720 Juridisk honorar	0	67 211
6750 Vakthold	1 272	1 212
Sum	**22 966**	**92 798**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	260	0
7770 Betalingskostnader	1 177	968
7772 Omkostninger inkasso	498	0
7773 Omkostninger innkreving	2 770	3 016
7795 Husleietap	0	-21
Sum	**4 705**	**3 962**

Note 10 - Langsiktige fordringer

Sameiet forskutterte i 2023 kr. 101 462,55 til Lillohøyden Garasjesameie for fjernvarme. Dette er omgjort til en langsiktig fordring slik at garasjesameiet ikke må legge ut for høye fjernvarmekostnader gjennom vinterhalvåret frem til avregningen er gjennomført i 2. kvartal året etter.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 322 563	657 641	1 980 204
Sum opptjent egenkapital	**1 322 563**	**657 641**	**1 980 204**
Sum egenkapital	**1 322 563**	**657 641**	**1 980 204**

Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 6 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillohøyden 6 sameie

Styreleder	Johan Magnus Fagerli (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Magnus Klund Kristiansen (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Bjørn Tore Olsen (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Siri Marstrander Fodnes (sign.)	13.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Lillohøyden 6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohøyden 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: PH3QO-D0QKA-EUMA3-5G1OS-9ILPR-H1YL3

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PH3QO-D0QKA-EUMA3-5G1OS-9ILPR-H1YL3

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-05-14 09:02:55 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PH3QO-D0QKA-EUMA3-5G1OS-9ILPR-H1YL3

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Lillohøyden 6 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johan Magnus Fagerli
Styremedlem, Bjørn Tore Olsen
Styremedlem, Siri Marstrander Fodnes
Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen

Styret i Lillohøyden 6 sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Lillohøyden 6 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lillohøyden 6 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915899897

Lillohøyden 6 sameie består av 89 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillohøyden 6 sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 84806858. Skade på bygning/felles systemer dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til gjeldende regelverk.

Årsmelding - styrets rapport

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden har i hovedsak bestått av løpende drift, vedlikeholdsprosjekt, økonomioppfølging, kontakt med leverandører og behandling av henvendelser fra seksjonseiere.

Vedlikehold

Hovedprosjekt 2025 – ventilasjonsrens

Det største vedlikeholdsprosjektet i perioden har vært rens av ventilasjonsanlegget i sameiet. Arbeidet ble gjennomført i alle seksjoner og bidrar til bedre inneklima og drift av anlegget.

Øvrig vedlikehold

Styret har fulgt opp ordinært vedlikehold og planlegging av fremtidige tiltak.

Hendelser i perioden

Det har ikke vært større hendelser utover normal drift.

Kommunikasjon med beboere

Styret har kommunisert via e-post og digitale løsninger.

Økonomi

Styret har hatt fokus på kostnadsutvikling og bærekraftig drift.

Fremtidige planer

Videre arbeid med vedlikeholdsplan, tekniske oppgraderinger og trivsel.

STYRETS RAPPORT

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid fra siste ordinære årsmøte i 2024 til tidspunktet for årsmøtet i 2025.

Styrets arbeid i perioden har i stor grad handlet om

- Ventilasjonsrens
- Oppfølging av varmtvannsproblematikk
- Oppfølging av problemer med varmeanlegg, radiatorer
- Daglig drift og oppfølging av sameiets finansielle situasjon, herunder gjort nødvendige reguleringer av felleskostnader
- Oppfølging av serviceavtaler og kontakt med servicepersonell
- Planlegging av fremtidig vedlikehold
- Arbeid for å øke trivselen i sameiet, herunder informere om sameiets regler, vedlikehold, renhold og sikkerhet
- Håndtering av henvendelser til styret, herunder klager og konflikter mellom beboere
- Oppdatering av innhold på hjemmesidene

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til styrets medlemmer. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Det redegjøres for styrets arbeid og generell informasjon i det følgende:

STYRETS INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERNE

Styret har i hovedsak informert seksjonseierne pr e-post. I tillegg har styret sendt ut informasjonsskriv via e-post/Usbl's «min side», samt hengt opp viktig informasjon på oppslagstavlene og oppdatert sameiets hjemmeside.

Det er viktig at seksjonseiere oppdaterer sine kontaktopplysninger på usbl.no/min-side ved endringer i telefonnummer eller e-post. Dette kan også meldes fortløpende til forretningsfører usbl@usbl.no med styret på kopi.

Dersom du leier ut boligseksjonen din må kontaktopplysninger på leietakere meldes inn til usbl@usbl.no og/eller registreres på «min side»: https://usbl.bbl.no/minside/minbolig/utleie

Ved viktige hendelser vil styret varsle beboere på SMS via en varslingsløsning fra Usbl.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig til e-post lillohoyden6@gmail.com.

Styret benytter ikke Facebook som kommunikasjonskanal, men oppfordrer likevel seksjonseierne til å melde seg inn i gruppen «Vi som bor på Lillohøyden», da det er en fin plattform for naboer å dele nyttig informasjon.

Det har i perioden vært omfattende kommunikasjon med seksjonseiere, leietakere, meglere, tjenesteleverandører og andre. Seksjonseierne oppfordres til å melde inn saker og stille spørsmål til styrets e-postadresse. Styret ønsker å svare på henvendelser så raskt som mulig, men det bes om forståelse for at det i noen tilfeller kan gå noen dager før en får svar, og at styret ikke er alltid er tilgjengelig.

Sameiets hjemmeside ble etablert som en del av hjemmesidene til Lillohøyden 2 og 4 sameie. Styret Lillohøyden 6 sameie har i perioden oppdatert relevant informasjon på hjemmesiden.

Vennligst bruk tid på å sette deg godt inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Dette og annen informasjon finnes på lillohoyden.no under nedtrekksmeny «Lillohøyden 6».

Det er et mål at all praktisk og relevant informasjon om sameiet skal være tilgjengelig digitalt. På Usbl's «Min side» vil seksjonseiere finne informasjon om sin seksjon, og viktig informasjon fra styret. Når det blir publisert noe på «min side» vil seksjonseiere motta varsel på sin registrerte e-postadresse. Det er derfor viktig at du har registrert riktig e-postadresse i systemet. Merk at det er viktig at den enkelte ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon for å kunne motta digital informasjon.

STYRET

Lillohøyden skal være et attraktivt sted å bo. Styret har derfor som målsetning å sikre en forutsigbar og stabil forvaltning av sameiernes verdier. Dette innebærer å holde bygget i god stand, forhindre vedlikeholdsetterslep, men også planlegge for oppgraderinger som øker både verdi og livskvalitet.

Styret har i perioden 2025 - 2026 gjennomført styremøter jevnlig og ved behov. Styret har innarbeidet en god og effektiv dialog og har også behandlet saker fortløpende på e-post. Mellom styremøtene har det i tillegg til oppfølging av daglig drift, vært møter og befaringer med entreprenør, håndverkere og servicepersonell.

Styret har vedtatt og fulgt instruks med retningslinjer for styrearbeid. Styrets arbeidsoppgaver er fordelt mellom styremedlemmene og samarbeidet i styret fungerer meget godt og konstruktivt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Styret har i perioden fulgt vedtatt mål og plan for HMS herunder internkontroll, sjekklister og øvrig dokumentasjon for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styret har som målsetting at det i Lillohøyden 6 sameie skal være et trygt og trivelig bo- og arbeidsmiljø for alle seksjonseiere, beboere og tjenesteleverandører som utfører arbeid hos oss. Vi skal forebygge ulykker, helse- og miljøskader ved at systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid planlegges og prioriteres på lik linje med drift og økonomi.

Videre skal arbeidet bidra til bedre driftssikkerhet og reduserte kostnader. Som et ledd i å informere om brannsikkerhet og beboernes plikter innen HMS, har styret tidligere pleid å dele ut en sjekkliste for egenkontroll av leiligheter. Dette sendes ut i papir også i år, men vi ser på muligheten for å finne en digital løsning.

Under følger beskrivelse av forhold knyttet til HMS, samt uønskede hendelser siste år.

Uønskede hendelser i 2025

Brannvesenet var 12. desember i Fernanda Nissens gate 6 etter meldinger om røyklukt. Røyk stammet fra en enkelt leilighet, og det ble ikke funnet røyk eller lukt andre steder etter gjennomsøkning av bygget. Det ble ikke konkludert med årsak.

Brann og brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av håndslokker med 6 kg pulver, 6 liter skumslokker eller tilkoblet husbrannslange. Det er seksjonseiers ansvar å skaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Selv om røykvarslerne også er tilkoblet strøm, skal det alltid være et fungerende batteri i tilfelle strømbrudd. Behov for fremtidig felles kontroll eller anskaffelse av brannvernutstyr i boligene vurderes fortløpende. Husk å gjøre en test av røykvarslere ved å trykke og holde inne knappen.

Se for øvrig sameiets branninstruks som finnes på oppslagstavlene og på sameiets nettsider https://lillohoyden.no/velg-ditt-sameie/hus6/nyttig-informasjon/branninstruks

Dersom dere skulle oppdage brann eller røykutvikling i bygget - ring 110

Les gjerne om tips om brannsikkerhet på https://www.dsb.no/sikkerhverdag/brann/

Gjenstander i fellesarealene

Styret mottar hvert år klager på at det over tid plasseres diverse løsøre, sko og barnevogner i korridorer. I tillegg har det vært plassert avfall og «gjenglemte» ting under trappene i etg. U1. Det vises til husordensreglenes §3 om at det ikke skal oppbevares ting i sameiets fellesarealer. Dette både med hensyn til brannsikkerhet, krav om å holde rømningsveier fri for gjenstander og generell trivsel i bygget.

Hensatt løsøre reduserer effektiv rømning og øker i tillegg risikoen for ildspåsettelse og brannbelastning. Sko o.l. skal plasseres i egen leilighet, ikke i felles korridor. Barnevogner kan ved behov plasseres i egnet rom i U1, jf. pkt. 3.6.6.

Det bes om at eiere som leier ut sin seksjon informerer sine leietakere om dette.

Som tiltak har styret informert i infoskriv, hengt opp oppslag i korridorer, samt forespurt vaktmester om å legge på lapper med informasjon og krav om fjerning på gjenstander når de går sine ukentlige runder. Om ikke dette etterleves vil fjerning skje for eiers regning. Til tross for informasjon og oppslag har vaktmester også siste år kjørt bort store mengder søppel som folk har satt fra seg i korridorer og under trappene. Dette er unødvendig og medfører i tillegg ekstra kostnader for sameiet.

Skjeggkre

Styret har etablert en rutine for håndtering av skjeggkre som er informert om til seksjonseiere gjennom informasjonsskriv. Skjeggkre kan virke sjenerende, men gjør ellers lite eller ingen skade i boliger.

Det har tidligere vært informert om tilfelle av skjeggkre på teknisk rom hvor det over flere år har vært utplassert limfeller. Det ble observert noe mer aktivitet i begynnelsen av 2022, og det ble derfor bestilt bekjempelse med giftig åte på teknisk rom. Dette har hatt god effekt, og det er ikke observert noen nye skjeggkre i fellene siden da.

Bekjempelse vurderes som vanskelig i sportsboder grunnet tilgang, og vi vil oppfordre eiere til å i å begrense bruk av pappesker til oppbevaring, og heller bruke plastbokser.

Styret har kjøpt inn limfeller med lokkemiddel som vil deles ut gratis til leiligheter som har oppdaget skjeggkre. Seksjonseier kan på eget initiativ bestille skadedyrbekjempelse i egen leilighet. Det er viktig at styret får beskjed dersom det oppdages et problem hos den enkelte slik at vi får kartlagt dette grundig.

Det vises for øvrig til vedtektenes §8, hvor det står at sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Det er godt kjent at skjeggkre kan komme inn i bygget med pappemballasje o.l. og vi ber beboere være oppmerksomme på dette.

VEDLIKEHOLD

Noe av det viktigste styret skal gjøre er å ta vare på de felles verdiene i sameiet. Til høsten er det 11 år siden bygget var ferdigstilt, og for å unngå vedlikeholdsetterslep og verdiforringelse, er det viktig at sameiet har oversikt over byggets tilstand og en plan for hva som forventes å komme av fremtidig vedlikehold, samt finansiering av dette.

Ventilasjonsrens

Høsten 2025 ble det gjennomført rens og kontroll av ventilasjonsanlegget i alle tilgjengelige leiligheter og fellesarealer i sameiet. Arbeidet ble utført av Din Ventilasjon AS og omfattet rensing av avtrekkskanaler, kontroll av luftmengder og funksjon på ventiler og kjøkkenventilatorer, samt filterbytte på hovedanlegget.

Gjennomgangen viste at avtrekkskanalene, særlig fra bad og enkelte boder, inneholdt betydelige mengder støv og avleiringer. Rensen ga derfor en merkbar forbedring av luftgjennomstrømningen flere steder i bygget. Tilluftskanalene var derimot generelt i god stand med lite støv og begrenset behov for tiltak.

Det ble samtidig registrert enkelte avvik i enkeltseksjoner, blant annet:

defekte eller trege spjeldmekanismer i kjøkkenventilatorer
manglende eller svært tette fettfiltre
skap og innredning som hindrer tilgang til ventiler
én kjøkkenventilator med motor som ikke er kompatibel med byggets balanserte ventilasjonssystem og må byttes
Styret vil følge opp rapporterte avvik. Arbeidet har gitt styret bedre oversikt over tilstanden på ventilasjonsanlegget og vurderes som et viktig forebyggende vedlikeholdstiltak for å sikre godt inneklima og stabil drift fremover. Det må forventes at ventilasjonsrens vil være nødvendig med jevne mellomrom, anslagsvis hvert 5–7 år.

VVS – utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk

Styret har i perioden fortsatt oppfølgingen av tidligere utfordringer knyttet til varmtvann og

temperaturvariasjoner.

Årsaken til avvikene var defekte blandebatteri i enkeltseksjoner. På grunn av konstruksjonen av røropplegg, vil et defekt batteri eksempelvis føre til at kaldt vann strømmer rett gjennom for alle overliggende leiligheter. Det ble derfor montert tilbakeslagsventiler i alle bad som forhindrer vann med avvikende temperatur å gå videre til andre seksjoner.

Det er i perioden gjort justeringer av anlegget for å balansere trykk og temperatur best mulig, og det ble byttet en defekt pumpe. Dersom det skulle oppleves store temperatursvingninger på varmtvannet i den enkelte leilighet over tid, er årsaken som regel defekt termostat eller blandebatteri i seksjonen. I slike tilfeller må armatur/blandebatteri byttes av seksjonseier. Dusjbatterier har begrenset levetid, og det anbefales å benytte et termostat- og trykkstyrt blandebatteri. Oras Oramix er eksempel på et dusjbatteri som fungerer godt i bygget.

Annet vedlikehold

Styret har i perioden hatt en gjennomgang av systemet «Bevar Vedlikehold» som inkluderte en tilstandsvurdering av bygget. Systemet legger opp en vedlikeholdsplan over en 10-årsperiode, noe som gir styret oversikt over kommende vedlikeholdsbehov og kostnader. Dog har styret vurdert det slik at det finnes alternative verktøy som kan være bedre for systematisk planlegging fremover og vil derfor revurdere dette.

Ved å identifisere og gjennomføre nødvendig vedlikehold i tide, reduseres risikoen for større skader og uforutsette utgifter.

Det er for øvrig utført service og preventivt vedlikehold i henhold til inngåtte serviceavtaler samt reparasjoner innenfor områdene spesifisert under avsnitt 3.5 Avtaler.

Vedlikehold tidligere perioder

Høst 2020/Vår 2021: Utvendig maling av fasader og vinduer ble gjennomført. Kostnad på 1 525 000 kr, finansiert med egenkapital.
2021: Maling av vegger i korridor i U1
2021: Vedlikehold varmesentral fjernvarme, ny ekspansjonstank. Kostnad kr 113 000.
Vår/høst 2022: Det ble i slutten av mai 2022 utført et planlagt prosjekt med spyling av avløpsrør som går gjennom alle byggets seksjoner. Bakgrunnen for prosjektet var at det ble oppdaget mye fett i avløpsrør etter at det var tilbakeslag av kloakk i en leilighet i 1. etasje. Beboere i 1. etasje blir som regel første skadelidende ved tilbakeslag som følge av blokkering av rør. Det er derfor svært viktig at alle er nøye med at det ikke skylles olje eller matfett i vasken eller i toaletter. Dette vil stivne og feste seg i klumper til rørene lenger ned. Totalkostnad for prosjektet ble kr 111 500.
Vinter 2023: Maling av inngangspartier og postkassevegg i farge «varmgrå», Montering av spilevegger på endevegger, montering av lister rundt postkasser, montering av spiler på «utskjelt» postkasserekke i A. Etter befaringer, oppmåling og planlegging, ble det besluttet å kjøpe inn materialer til spilevegger for å «myke opp» og gi et lunere inntrykk. Arbeidet ble utført av styret med mer enn 50 dugnadstimer med eget verktøy. Kostnad til innkjøp av maling og materialer ble kr 23 155, eller 260 kroner per seksjon. Styret mener sameiet har fått mye igjen for en liteninvestering, både i form av verdi og trivsel.
Vår/sommer 2024: utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk. Montering av tilbakeslagsventiler i alle bad og trykkøkningspumper.

AVTALER

Styret har avtale med flere leverandører for at ting skal fungere og holdes i stand for alle bor her. Utfyllende informasjon følger under.

Avtale om digitale nøkler med Usbl

Sameiet har avtale om digitale nøkler («Usbl-Nøkkelen») levert av Unloc. Løsningen er basert på Bluetooth-teknologi og gjør det mulig å bruke mobiltelefon som nøkkel til

hovedinnganger og enkelte fellesdører i bygget. De digitale nøklene fungerer som et supplement til eksisterende nøkkelbrikker og er valgfritt å benytte.

Via Unloc-appen kan eiere dele permanente eller midlertidige nøkler med familie, leietakere, hjemmesykepleie eller servicepersonell. Delte nøkler kan ikke deles videre av mottaker og kan når som helst trekkes tilbake av hovedbruker eller styret. Leietakere må få tilgang delt fra eier av seksjonen.

Ordningen gir enklere administrasjon av adgang til bygget, bedre kontroll over hvilke nøkler som er aktive og redusert behov for fysiske nøkkelkopier og brikker. I dag er hovedinnganger og enkelte fellesdører tilknyttet systemet, mens bodområdene fortsatt benytter nøkkelbrikker. Styret vil på sikt vurdere å inkludere flere dører og bodområder i løsningen, men dette krever enkelte tekniske tilpasninger og investeringer.

Seksjonseiere som ønsker tilgang til digital nøkkel må ha registrert telefonnummer hos Usbl og kan kontakte styret dersom tilgang mangler eller det oppstår problemer med løsningen.

Ventilasjon

Bygget har to ventilasjonsaggregat som leverer balansert ventilasjon til boligseksjonene. Ventilasjonsmengdene til de ulike rommene i leilighetene er innregulert i henhold til krav i gjeldende tekniske forskrifter. Styret gjør oppmerksom på at kjøkkenviften er en del av det det balanserte ventilasjonssystemet, og at det derfor ikke er tillatt å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Ønsker du å bytte ut denne, må det være til en vifte som er tilpasset balansert ventilasjon. Sameiet har serviceavtale med Bjerke Ventilasjon AS med tilsyn to ganger i året. Bytte av filter utført i april 2026. Det må forventes at ventilasjonsrens i leiligheter vil være nødvendig med jevne mellomrom, anslagsvis hvert 5–7 år

Heiser

Sameiet har 2 heiser og serviceavtale med Otis AS. Det har vært noen tilfeller siste periode hvor heisen har stanset. Dette skyldes som regel brukerfeil og reparasjon koster penger. Ikke blokker heisdøren for lenge, når døren har forsøkt å lukke x antall ganger, så stopper den og noen må tilkalles for å resette heisen. Prøv også å holde sporet under heisdøren ren. Småsteiner og skitt kan gjøre at den stopper.

Styret låner på forespørsel ut heisnøkkel til seksjonseiere som skal flytte eller frakte møbler o.l. med heisen. Nøkkelen vil låse dørene i åpen posisjon mens man frakter inn og ut av heisen, og man vil unngå at service må tilkalles som følge heisstans fordi dørene fysisk holdes åpen. Ta kontakt med styret for lån av nøkkel.

Renhold

Sameiet har avtale om ukentlig renhold med Rene Rom AS. Det er bestilt overflatebehandling av gulv i korridorer og trappeoppganger med utførelse i juli, og det skal også utføres vask av flekker på vegger og fotlister og ekstra renhold av bodganger. Overflatebehandling gjør at gulvbelegget holder seg fint, forenkler renholdet og forlenger levetiden.

Styret ønsker tilbakemelding fra beboerne dersom renholdet ikke er i henhold til forventning slik at vi får tatt dette opp med leverandøren løpende.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester på sameiets fellesarealer med Gårdreform AS. Vaktmester går ukentlige runder i bygget, bytter lyspærer og lysrør og gir beskjed til styret dersom det er skader eller andre avvik. På rundene skal det også ses at rømningsveiene holdes fri for gjenstander og at inngangspartiene er ryddige og uten søppel. Vaktmester har i tillegg til uført mindre reparasjoner på postkasser, og kjørt bort avfall som beboere har satt fra seg i fellesarealer.

I perioden har sameiet bestilt tjenester fra Gårdredform for å undersøke vanninntrenging fra vinduer i to seksjoner, men befaring er ennå ikke gjort. I tillegg har det vært gjennomført undersøkelser og kamerainspeksjon av rør under leiligheter i U1 for å lete etter mulige kilder til lukt.

Vaktmesteravtalen inkluderer ikke vaktmestertjenester til leilighetene. Arbeid ut over det som leveres på fellesarealer må bestilles og bekostes av den enkelte seksjonseier. Oppdager man skader på rørstammer, fellesanlegg og det som ligger under sameiets ansvar – kontakt styret.

Dørautomatikk

Sameiet har automatiske døråpnere montert på alle branndører til korridorene. Det er viktig at dørene ikke fysisk holdes åpen. Dette kan skade automatikken. Dersom man under flytting har behov for å holde døren åpen en periode, må man koble ut strømmen (ta ut støpslet) først. Sameiet har serviceavtale med Låssenteret AS. Kostnader ved reparasjoner av automatikk forventes å øke i takt med levetid. Riktig bruk vil kunne holde kostnadene nede.

Det er gjennomført service på alle dører og gjort batteribytter i brikkeleserne på boddører.

Røykluker

Luker i taket i trappeoppgangene skal sikre ventilasjon slik at alle kan komme seg ut av bygget uten å bli røykforgiftet. Slikt utstyr skal holde en viss standard og må derfor være i forskriftsmessig stand. Det gjennomføres derfor årlig testing og kontroll av dette utstyret. Service utføres av Velux Bramo. Utført desember 2025.

Nødlys

Nødlys er ulike typer belysning som gir en ekstra sikkerhet ved evakuering ved en eventuell brann. Sameiet har 75 ledelys som tennes automatisk ved svikt i normalbelysningen. Formålet er å gi nok belysning til å finne frem til rømningsveien. Det er også 6 markeringslys som er grønn og viser veien ut. Årlig kontroll utføres av Schneider Electric. Utført april 2026.

Det var i 2025 nødvendig med batteribytter. Det viste seg at det kostet tilsvarende å montere nye. Storo Elektro AS byttet derfor 7 armaturer iht. avviksrapport. Det må påregnes at det vil måtte gjøres utskiftninger løpende de neste årene pga. batteri og levetid.

TV/Bredbånd

Telenor er leverandør av digitale tjenester til Lillohøyden 6 sameie. Sameiet har en kollektiv avtale som inkluderer TV-tjenester gjennom T-We samt bredbånd med standard hastighet på 100 Mbit/s.

Via Telenors «Mine sider» kan beboere administrere sine abonnementer, sette sammen egne TV-pakker, oppgradere internetthastighet og bestille tilleggstjenester etter behov.

På årsmøtet i 2024 ble det stemt over om sameiet skulle videreføre en kollektiv avtale med både TV og bredbånd med tre års bindingstid, eller gå over til en løsning med kun bredbånd. Avstemmingen endte med et knapt flertall (16 mot 14 stemmer) for å beholde dagens løsning med TV og bredbånd. På bakgrunn av den jevne avstemmingen valgte styret å ikke inngå ny avtale med lang bindingstid, men heller videreføre dialog og forhandlinger uten binding. I juni 2025 forhandlet styret nok en gang med Telenor og oppnådde å unngå prisjusteringer mot en bindingstid på ett år. Styret vurderte dette som en hensiktsmessig løsning som både begrenser kostnadsøkninger for sameiet og samtidig gir fleksibilitet til å vurdere fremtidige løsninger på nytt innen relativt kort tid.

Styret vurderer den kollektive avtalen fortløpende. Bruksmønsteret for TV og internett er i

stadig endring, og det er viktig å finne løsninger som er mest mulig hensiktsmessige for flertallet av beboerne. Dagens standardhastighet på 100 Mbit/s dekker behovet for de fleste, samtidig som det er en økende tendens til at flere ønsker større valgfrihet knyttet til TV-tjenester og internettkapasitet.

Sameiet har i mai 2026 fått et nytt tilbud fra Telenor som innebærer en prisjustering på 40 kr mnd, men at det også leveres nye trådløse routere.

Forretningsfører

Sameiet har siden 2018 hatt Usbl som forretningsfører. Sameiet er for det meste tilfreds med samarbeidet, og løsningene som tilbys. Det har vært oppgraderinger av styrets portal, men vi synes det gjenstår noe før de digitale løsningene fungerer optimalt.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84806858. Forsikringen dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret: lillohoyden6@gmail.com med kopi til forsikringsavdelingen i Usbl: forsikring@usbl.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Det bemerkes at knuste glassruter ikke dekkes av bygningsforsikring, men det anbefales å sjekke at innboforsikring også dekker glasskader.

Styret har i perioden vært i kontakt med forsikringsselskapet angående utbedringer etter tidligere vannlekkasjer.

ANDRE FORHOLD

Fjernvarme

Lillohøyden 6 sameie har felles fjernvarmeanlegg med Lillohøyden 2 og 4 og Garasjesameiet. Varmesentralen ligger i teknisk rom i garasjen. Forbruket registreres på egne målere for de 4 sameiene, slik at hus 6 kun betaler for eget forbruk. Fjernvarme leveres av Fortum og faktureres a-konto via Lillohøyden garasjesameie. Avregning skjer årlig påfølgende regnskapsår.

Det er en målsetning om at vi skal ha et så energieffektivt system som mulig og styret ønsker å se på muligheter for å etablere «smarte» systemer for energioppfølging.

Samtidig vil vi oppfordre beboerne til å ikke ha radiatoren på høyere termostat enn nødvendig, eller bruke mer varmtvann enn nødvendig. En løsning som vurderes er forbruksmålere tilknyttet den enkelte seksjon. Styret har i samarbeid med Lillohøyden 2 og 4 sameie mottatt tilbud fra Techem på individuelle målere for forbruk av fjernvarme og varmtvann. Dette er noe som vil følges opp i neste periode.

Avfallshåndtering – bruk av søppelnedkast

Avfallshåndteringen i sameiet er fortsatt en utfordring. Vi opplever stadig avbrudd i søppeltømmingen som følge av propper i systemet. Stoppene skyldes brukerfeil ved at for store pappbiter og søppelposer blir stappet inn. Styret har mange ganger informert om riktig bruk av søppelsugsystemet og har hengt informasjon om dette. For hver stopp

påløper det ekstrakostnader til service og reparasjoner, det er derfor svært viktig at man følger anvisningene for kasting av avfall. Hver gang REN ikke får tømt anlegget som følge av stopp, koster dette sameierne 4 500 kr.

Det er ellers gode muligheter til å bli kvitt resirkulerbart avfall som glass og metall ved returstasjoner plassert i nærmiljøet. Se Oslo kommunes nettsider for informasjon om gjenbruksstasjonene i Oslo.

Vi ber alle sette seg inn i instruksjonene. Sørg for å rive papir i små biter (mindre enn et A4-ark), og ikke brett papp for få plass i åpningen. Pappen vil da folde seg ut lenger ned i sjakten og skape propp. Typisk eksempel er pizzaesker. Pappesker som ikke kan rives i små biter må tas til gjenvinningsstasjon Dersom du har stor pappemballasje som du ikke får levert til gjenvinningsstasjon, kan dette oppbevares i eget rom garasjen inntil dere har ordnet transport til gjenvinningsstasjon. For å benytte tilbudet, sendes en epost til lillohgarasje@gmail.com.

Det har vært tilfeller hvor noen har satt fra seg søppel som de ikke får plass til i nedkastene på bakken utenfor. Dette er uakseptabel oppførsel og ansvarlige vil bli møtt med sanksjoner fra styret. Hensetting av avfall og private eiendeler på sameiets fellesarealer (korridorer, under trapper, uteareal) er forbudt og styret vil på det sterkeste henstille hver enkelt seksjonseier om å holde fellearealene ryddige og rene.

Ringetablå

Styret foretar med jevne mellomrom endringer på ringetablå/navneliste etter opplysninger fra seksjonseiere. Det har vært utfordringer med programmering av ringetablå og styret har derfor fått satt opp navneliste. Navnene på det digitale ringetablået vil slettes. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å sende e-post til styret med ønsket navn som skal stå på navnelisten. Ber om forståelse at det av og til kan ta noe tid fra henvendelsen er mottatt til endringen utføres.

Trivsel

Vennligst ikke la hunden din tisse rundt inngangspartiene, på søppelsjakter, blomsterkasser eller planter og hekker. Uteområdene våre er områder hvor barn skal kunne leke fritt og for alle som ønsker å legge seg på plenen for å slappe av eller sole seg.

Vennligst ikke plasser private eiendeler i korridorene, som sko m.m. Fellesarealer skal holder ryddige.

Styret vil gjerne ha innspill fra beboerne på beplantning rundt inngangspartiene og generelle trivselstiltak og setter pris på alle forslag. Om noen noen ønsker å være en del av en «grøntkomite» eller «trivselskomite» hadde vi også satt pris på dette. Kontakt styret med forslag på epost.

Rom for smøring av ski og barnevognparkering

Styret har tidligere etablert et tilbud til skigåere som bor i Fernanda Nissens gate 6. Samme rom kan også benyttes til barnevognparkering. Det er av sikkerhetsmessige grunner ikke tillatt å plassere barnevogner i korridorer eller trappeoppganger. Styret ønsker derfor at barneforeldre som har dårlig plass i gangen eller har gjester, skal ha mulighet til å plassere sine barnevogner innendørs. Rommet er ikke ment til "langtidsparkering" eller oppbevaring. Rommet befinner seg i etg. U1, dør nr. 2 til venstre i korridor når du går fra A til B.

Minner videre om at det ikke er tillatt å sette fra seg andre gjenstander enn barnevogner, ei heller fjerne noe fra rommet. Det er hengt opp regler for bruk av rommet. Misbruk vil medføre at rommet stenges uten forvarsel.

Naboklager

Styret har i perioden mottatt flere naboklager. Dette har blant annet gått på sjenerende

støy og adferd som bryter med reglementet. Dette har resultert i e-postvekslinger.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller grunnet andre sjenerende forhold skal først rettes direkte til naboen selv. Ofte er ikke vedkommende selv klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Styret har forståelse for at det ikke alltid er ønskelig å konfrontere eventuelle festdeltakere nattestid og minner om at politiet kan tilkalles i ekstreme tilfeller. Det er uansett viktig at styret får beskjed om slike hendelser. En klage må være så konkret som mulig, og inneholde en beskrivelse av hva det klages på, hvem det gjelder, tid, sted og varighet, samt andre opplysninger av betydning for styrets vurdering og hva klageren ønsker å oppnå.

Misligholdets karakter og omfang avgjør hvilke reaksjoner sameiet har til rådighet overfor seksjonseieren. Styret har etablert følgende rutine ved gjentatte og/eller grove brudd på husordensreglene: 1. Samtale og/eller e-post med vedkommende seksjon samt objektiv informasjonsinnhenting, 2. Samtale med oppfølgingsbrev hvor det informeres om konsekvenser, 3. Søke juridisk bistand i forhold til mulig fravikelse.

Det har siste halvår vært en del som har vært plaget lyder som minner om en sprettball, uten å kunne klare å lokalisere hvor det kom fra. Til slutt viste det seg at det faktisk var en hard ball som ble kastet mot en vegg. Minner derfor om at alle tenker over at lyder bærer særlig godt i betong, og det kan spre seg rundt i hele bygget.

Byggesaker og naboforhold

Styret følger fortsatt med på relevante byggesaker og naboforhold i området, herunder saker som publiseres av Plan- og bygningsetaten (PBE). Det er viktig for styret å bidra til at tiltak i sameiet er i samsvar med gjeldende regelverk, sameiets vedtekter og husordensregler. Seksjonseiere oppfordres derfor til å avklare eventuelle spørsmål med styret og nødvendige myndigheter før tiltak igangsettes.

Styrets rolle er ikke nødvendigvis å vurdere estetiske kvaliteter, men å bidra til at tiltak ikke er i strid med sameiets interne regler. Hva som er tillatt følger av vedtekter, husordensregler og offentlig regelverk. Er man usikker, er det bedre å spørre en gang for mye enn en gang for lite.

Det understrekes at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sikre at egne tiltak tilfredsstiller offentlige krav og eventuelle søknadsplikter etter plan- og bygningslovgivningen.

Styret har i perioden fortsatt oppfølgingen av en eldre sak registrert hos PBE knyttet til utskifting av pergola på en privat terrasse. Styret har tidligere etterspurt fremdrift i saken hos PBE og vil følge saken videre frem til endelig avklaring foreligger.

Som følge av erfaringene fra denne saken har styret de senere årene innført rutiner om at søknader om pergola, innglassing eller lignende tiltak skal dokumenteres avklart med kommunen før styret behandler saken endelig.

Garasjesameiet

I tillegg til å forvalte garasjeanlegget, har garasjesameiet ansvaret for drift og vedlikehold av uteområdene, adkomstarealer, lekeapparater, avfallsanlegget og fjernvarmeanlegget til Lillohøyden 2, 4 og 6 sameie. Lillohøyden 6 sameie har i perioden hatt et godt samarbeid med garasjesameiets styre og har vært representert med styremedlem Siri Marstrander Fodnes. Styret har også i garasjesameiet fulgt opp at kostnader allokeres etter nøkler fastsatt i garasjesameiets vedtekter. Viser for øvrig til årsrapport fra garasjesameiet og vil oppfordre seksjonseiere i hus 6 til å delta på årsmøtene i garasjesameiet.

Lillohøyden 6 sameie eier 8/250 deler av Lillohøyden Garasjesameie.

Garasjesameiet kontaktes på lillohgarasje@gmail.com

Utleie av seksjoner

Seksjonseiere er i henhold til vedtektenes § 3 pliktig å opplyse om hvem som er leietaker og skal kontakte styret og forretningsfører skriftlig med opplysninger om dette. Styret har informert om opplysningsplikt gjentatte ganger og vil understreke viktigheten av å vite hvem som bor i seksjonene slik at disse kan kontaktes i tilfelle det oppstår alvorlige situasjoner. Utleie registreres her https://usbl.bbl.no/minside/minbolig/utleie eller meldes til usbl@usbl.no.

Kortidsutleie f.eks. gjennom Airbnb o.l. er tillatt i maksimalt 90 døgn i året (Esl §24) og skal ikke være til ulempe for andre beboere.

I alle tilfeller plikter utleier å informere beboerne om sameiets husordensregler, vedtekter samt regler for avfallshåndtering. Eier holdes ansvarlig for eventuelle brudd på sameiets regler. Dette gjelder også i tilfeller hvor det benyttes en utleiemegler.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Det vises til husordensreglenes § 9 samt lov om hundehold §§ 4 og 9.

Hunder skal føres i bånd på sameiets område, og eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp. Det er tillatt å ferdes på sameiets gangveier og oppholde seg på området med hund i bånd. Sameiets gressplener og grøntområder skal imidlertid ikke benyttes som lufteområde for hunder, og hunder skal ikke slippes løse på eiendommen.

Styret oppfordrer alle dyreeiere til å vise hensyn slik at sameiet oppleves som trygt, rent og trivelig for alle beboere.

Røyking

Beboerne i sameiet oppfordres til ikke å røyke utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere.

Personvern

Opplysninger om hvilke personopplysninger som behandles og hvordan de behandles finnes på sameiets nettsider.

Henvendelser fra eiendomsmeglere

Styret får en god del henvendelser fra eiendomsmeglere i forbindelse med salg av bolig. Dette er ofte spørsmål hvor svar enkelt kan fås fra forretningsfører Usbl eller eier av boligen. Dersom henvendelsen gjelder konkrete forhold hvor informasjon ikke besvares av Usbl, i styrets årsmelding eller på våre hjemmesider lillohoyden.no, kan styret kontaktes skriftlig på styrets epost. Det forventes at meglere gjør minimum et forsøk på å innhente tilgjengelig informasjon før styret kontaktes.

Arbeid fram mot neste årsmøte

Vedlikehold vil fortsatt ha høy prioritet i kommende periode. Styret vil arbeide videre med oppdatering av sameiets vedlikeholdsplan, gjennomføring av prioriterte tiltak og langsiktig planlegging av fremtidig vedlikehold. Det vil også bli sett på muligheter for å reforhandle avtaler og vurdere tiltak som kan bidra til mer effektiv drift og bedre tjenester for sameierne.

Styret vil fortsatt ha fokus på trivsel og bomiljø i sameiet. Målet er at fellesarealene skal fremstå som attraktive, godt vedlikeholdte og bidra til at beboerne er stolte av å bo på Lillohøyden. Et godt bomiljø og godt omdømme er også viktig for å opprettholde attraktiviteten og verdien på boligene i sameiet.

Styret setter pris på innspill fra beboerne til tiltak som kan bidra til økt trivsel og et enda bedre bomiljø.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2026. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntektene i 2025 var til sammen kr 4 697 974. Ordinære innkrevde felleskostnader utgjorde kr 4 696 500 og er i henhold til budsjett. Sammenlignet med 2024 er inntektene noe lavere som følge av at regnskapet for 2024 inkluderte ekstraordinære sameieinnbetalinger til dekning av vedlikehold av VVS-anlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 4 125 979. Dette er kr 586 767 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere vedlikeholdskostnader enn forutsatt, samt lavere energikostnader enn forventet.

Kostnadene til energi og oppvarming ble kr 857 561 mot budsjettert kr 928 000. Kostnadene inkluderer avregning av fjernvarme for 2024 på kr -148 122. Avregning for 2025 bokføres i 2026 og forventes å være på nivå med innbetalt akonto. Styret vurderer dette som tilfredsstillende sett i lys av fortsatt usikkerhet knyttet til energipriser og variasjoner i forbruk. Sameiet og garasjesameiet har derfor inngått avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme.

Reparasjon og vedlikehold utgjorde kr 444 357 mot budsjettert kr 850 000. De største vedlikeholdspostene i perioden var oppfølging av tekniske anlegg, ventilasjonsrens og ordinært vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 657 640 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Sameiet har dermed styrket sin økonomiske buffer og opparbeidet økt egenkapital for forventet vedlikehold og investeringer.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og er et mål på sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 878 741.

Styret har som mål å opprettholde en tilfredsstillende arbeidskapital for å sikre stabil drift og evne til å håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret anser dagens nivå som akseptabel og i tråd med styrets målsetting.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene fremkommer i resultatregnskapet under kolonnen «Budsjett 2026».

Budsjettet er utarbeidet med bakgrunn i erfaringstall fra tidligere år, forventet prisvekst og planlagte vedlikeholdstiltak. Styret forventer fortsatt økte kostnader, særlig knyttet til kommunale avgifter, forsikring, energi og serviceavtaler.

Vedlikeholdskostnadene forventes å øke i takt med byggets alder, og styret har som mål å holde bygningsmassen i god stand og unngå vedlikeholdsetterslep. Det legges derfor opp til at sameiet over tid skal opprettholde en økonomi som gir rom for både løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Styret har besluttet å justere de ordinære felleskostnadene med 3 % fra 1. januar 2026.

Styret vil følge sameiets økonomiske situasjon løpende og foreta nødvendige vurderinger dersom kostnadsutviklingen tilsier det.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet vedlagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Fredag 12.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lillohøyden 6 sameie tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte via Bonabo (www.usbl.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Johan Magnus Fagerli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er foreslått kr 140.000,- i honorar.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Johan M. Fagerli innstilles til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Johan M. Fagerli for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Siri Marstrander Fodnes innstilles til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Siri Marstrander Fodnes for 2 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Johan Magnus Fagerli (2025 - 2027)
Styremedlem, Siri Marstrander Fodnes (2025 - 2027)
Styremedlem, Bjørn Tore Olsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen (2024 - 2026)

Protokoll for Lillohøyden 6 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Johan Magnus Fagerli (sign.)	16.06.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Lillohøyden 6 sameie fredag 12.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

Vedtatt med 20 stemmer for, 1 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

Vedtatt med 19 stemmer for, 0 mot og 2 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Johan Magnus Fagerli

Vedtatt med 16 stemmer for, 0 mot og 4 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Totalt: 21

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er foreslått kr 145.000,- i honorar, og representerer en økning på 3,6% fra året før.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 145.000,- ble godkjent

Vedtatt med 19 stemmer for, 1 mot og 0 blanke

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Bjørn Tore Olsen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen, Valgt fra 03.06.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Vedtak:
Magnus Klund Kristiansen ble valgt som styremedlem med 18 stemmer for 2 år.

Bjørn Tore Olsen ble valgt som styremedlem med 18 stemmer for, 1 mot for 2 år.

Nytt styret består av:

Styreleder, Johan Magnus Fagerli (2025 - 2027)
Styremedlem, Bjørn Tore Olsen (2026 - 2028)
Styremedlem, Siri Marstrander Fodnes (2026 - 2028)
Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen (2025 - 2027)

Protokoll for Lillohøyden 6 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Truong (sign.)	22.06.2026
Protokollvitne	Johan Magnus Fagerli (sign.)	22.06.2026



INNKALLING 2025

Lillohøyden 6 sameie

Tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00
Digitalt møte via Bonabo (www.usbl.no)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Lillohøyden 6 sameie

Tid og sted: Tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte via Bonabo (www.usbl.no)

Høringsperiode: 10.06.2025 09:00 - 10.06.2025 18:00

Stemmeperiode: 11.06.2025 15:00 - 15.06.2025 23:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 10.06.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Det er foreslått kr 140.000,- i honorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 140.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johan Magnus Fagerli
Styremedlem, Bjørn Tore Olsen
Styremedlem, Siri Marstrander Fodnes
Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen

5.1 Valg av leder

Johan M. Fagerli innstilles til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Johan M. Fagerli velges for 2 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

Siri Marstrander Fodnes innstilles til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Siri Marstrander Fodnes velges for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**896 390**	**1 060 227**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	426 173	-163 837
B. Endring arbeidskapital	**426 173**	**-163 837**
C. Arbeidskapital	**1 322 563**	**896 390**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 520 109	1 214 137
Kortsiktiggjeld	-197 546	-317 747
C Arbeidskapital	**1 322 563**	**896 390**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 802 797	3 829 872	4 861 900	4 698 016
Sum leieinntekt		**4 802 797**	**3 829 872**	**4 861 900**	**4 698 016**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 485	0	0	0
Sum annen inntekt		**6 485**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 809 281**	**3 829 872**	**4 861 900**	**4 698 016**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 035	18 330	19 000	19 000
Styrehonorar	3	135 000	130 000	135 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad		972 700	1 391 747	1 101 000	1 039 996
Kostnad eiendom/lokaler	4	594 864	531 230	605 400	654 100
Kommunale avgifter/renovasjon		977 953	832 164	980 000	1 116 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	3 169	19 000	21 550
Reparasjon og vedlikehold	7	755 228	251 079	997 000	676 500
Revisjonshonorar		9 560	9 130	10 000	10 500
Forretningsførerhonorar		108 743	103 171	109 000	113 000
Andre honorar	8	92 798	58 650	140 200	82 500
Kontorkostnad		792	1 004	1 450	2 400
TV/bredbånd		483 914	443 329	467 250	492 000
Forsikringer		282 087	253 038	282 000	325 000
Andre kostnader	9	3 962	7 227	10 700	13 200
Sum kostnad		**4 442 824**	**4 039 206**	**4 877 000**	**4 712 746**
Driftsresultat		**366 457**	**-209 334**	**-15 100**	**-14 730**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 716	45 497	24 000	24 000
Netto finansposter		**-59 716**	**-45 497**	**-24 000**	**-24 000**
Årsresultat		**426 173**	**-163 837**	**8 900**	**9 270**
Overført sameiekapital		426 173	-163 837	0	0
SUM OVERFØRINGER		**426 173**	**-163 837**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lillohøyden 6 sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 161	0
Andre kortsiktige fordringer		113 868	104 943
Forskuddsbetalte kostnader		211 024	409 108
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 183 057	700 086
Sum omløpsmidler		**1 520 109**	**1 214 137**
SUM EIENDELER		**1 520 109**	**1 214 137**

Balanse 2024 Lillohøyden 6 sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 322 563	896 390
Sum opptjent egenkapital		**1 322 563**	**896 390**
Sum egenkapital	**10**	**1 322 563**	**896 390**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 405	0
Leverandørgjeld		95 657	303 466
Skyldig off. myndigheter		76 935	0
Annen kortsiktig gjeld		12 549	14 281
Sum kortsiktig gjeld		**197 546**	**317 747**
Sum gjeld		**197 546**	**317 747**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 520 109**	**1 214 137**

Sted:_____ Dato:_____

Johan Magnus Fagerli
Styreleder

Magnus Klund Kristiansen
Styremedlem

Siri Marstrander Fodnes
Styremedlem

Bjørn Tore Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 89 sekjsoner.
Eiendommer er oppført på g.nr. 77, b.nr. 411 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 114 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA- polisenr. 84806858.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 894 576	3 386 652
3610 Sameieinnbetalinger	465 001	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	443 220	443 220
Sum	**4 802 797**	**3 829 872**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 485	0
Sum	**6 485**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 035	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	135 000	130 000
Sum	**154 035**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Vaktmestertjenester	63 983	59 519
6340 Heisalarm	4 744	0
6360 Annet renhold	40 456	37 143
6361 Fast renhold	136 351	129 493
6364 Matteleie	15 730	14 938
6392 Containerleie/tømming	0	4 140
6398 Felleskostnader	333 600	285 996
Sum	**594 864**	**531 230**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	543
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 200
6552 Driftsmateriell	0	1 426
Sum	**0**	**3 169**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	20 429
6602 Vedlikehold VVS	450 713	0
6603 Vedlikehold elektro	51 835	0
6611 Vedlikehold heiser	70 230	102 916
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 713	17 620
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	111 662	66 649
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	857
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 523	0
6648 Vedlikehold dører og porter	24 554	42 608
Sum	**755 228**	**251 079**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 375	16 708
6720 Juridisk honorar	67 211	40 563
6750 Vakthold	1 212	1 380
Sum	**92 798**	**58 650**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	2 000
7719 Møter, div. styret	0	2 400
7770 Betalingskostnader	968	995
7773 Omkostninger innkreving	3 016	1 513
7790 Andre kostnader	0	319
7795 Husleietap	-21	0
Sum	**3 962**	**7 227**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	896 390	426 173	1 322 563
Sum opptjent egenkapital	**896 390**	**426 173**	**1 322 563**
Sum egenkapital	**896 390**	**426 173**	**1 322 563**

Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 6 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillohøyden 6 sameie

Styreleder	Johan Magnus Fagerli (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Siri Marstrander Fodnes (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Magnus Klund Kristiansen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Bjørn Tore Olsen (sign.)	11.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Lillohøyden 6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohøyden 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 8AZP7-TMPGW-XY96Q-UHHAL-SNK4I-92XYZ

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8AZP7-TMPGW-XY96Q-UHHAL-SNK4I-92XYZ

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8AZP7-TMPGW-XY96Q-UHHAL-SNK4I-92XYZ

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Lillohøyden 6 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Johan Magnus Fagerli
Styremedlem, Bjørn Tore Olsen
Styremedlem, Siri Marstrander Fodnes
Styremedlem, Magnus Klund Kristiansen

Styret i Lillohøyden 6 sameie består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Lillohøyden 6 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Lillohøyden 6 sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 915899897

Lillohøyden 6 sameie består av 89 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Lillohøyden 6 sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 84806858. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Lillohøyden 6 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

STYRETS RAPPORT

Denne årsmeldingen omhandler styrets arbeid fra siste ordinære årsmøte i 2024 til tidspunktet for årsmøtet i 2025.

Styrets arbeid i perioden har i stor grad handlet om

- Oppfølging av varmvannsproblematikk
- Vannlekkasjer
- Oppfølging av problemer med varmeanlegg, radiatorer
- Ventilasjon – befaringer og bestilling av ventilasjonsrens
- Daglig drift og oppfølging av sameiets finansielle situasjon, herunder gjort nødvendige reguleringer av felleskostnader
- Oppfølging av serviceavtaler og kontakt med servicepersonell
- Planlegging av fremtidig vedlikehold, herunder gjennomført befaring av bygg med teknisk person og bestilt vedlikeholdsplan i systemet «Bevar Vedlikehold» fra Usbl
- Arbeid for å øke trivselen i sameiet, herunder informere om sameiets regler, vedlikehold, renhold og sikkerhet
- Håndtering av henvendelser til styret, herunder klager og konflikter mellom beboere
- Oppdatering av innhold på hjemmesidene

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til styrets medlemmer. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Det redegjøres for styrets arbeid og generell informasjon i det følgende:

STYRETS INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERNE

Styret har i hovedsak informert seksjonseierne pr e-post. I tillegg har styret sendt ut informasjonsskriv via e-post/Usbl's «min side», samt hengt opp viktig informasjon på oppslagstavlene og oppdatert sameiets hjemmeside.

Det er viktig at seksjonseiere oppdaterer sine kontaktopplysninger på usbl.no/min-side ved endringer i telefonnummer eller e-post. Dette kan også meldes fortløpende til forretningsfører usbl@usbl.no med styret på kopi.

Dersom du leier ut boligseksjonen din må kontaktopplysninger på leietakere meldes inn til usbl@usbl.no og/eller registreres på «min side»:
https://usbl.bbl.no/minside/minbolig/utleie

Ved viktige hendelser vil styret varsle beboere på SMS via en varslingsløsning fra Usbl.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig til e-post lillohoyden6@gmail.com.

Styret benytter ikke Facebook som kommunikasjonskanal, men oppfordrer likevel seksjonseierne til å melde seg inn i gruppen «Vi som bor på Lillohøyden», da det er en fin plattform for naboer å dele nyttig informasjon.

Det har i perioden vært omfattende kommunikasjon med seksjonseiere, leietakere, meglere, tjenesteleverandører og andre. Seksjonseierne oppfordres til å melde inn saker og stille spørsmål til styrets e-postadresse. Styret ønsker å svare på henvendelser så raskt som mulig, men det bes om forståelse for at det i noen tilfeller kan gå noen dager før en får svar, og at styret ikke er alltid er tilgjengelig.

Sameiets hjemmeside ble etablert som en del av hjemmesidene til Lillohøyden 2 og 4 sameie. Styret Lillohøyden 6 sameie har i perioden oppdatert relevant informasjon på

hjemmesiden.

Vennligst bruk tid på å sette deg godt inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Dette og annen informasjon finnes på lillohoyden.no under nedtrekksmeny «Lillohøyden 6».

Det er et mål at all praktisk og relevant informasjon om sameiet skal være tilgjengelig digitalt. På Usbl's «Min side» vil seksjonseiere finne informasjon om sin seksjon, og viktig informasjon fra styret. Når det blir publisert noe på «min side» vil seksjonseiere motta varsel på sin registrerte e-postadresse. Det er derfor viktig at du har registrert riktig e-postadresse i systemet. Merk at det er viktig at den enkelte ikke reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon for å kunne motta digital informasjon.

STYRET

Lillohøyden skal være et attraktivt sted å bo. Styret har derfor som målsetning å sikre en forutsigbar og stabil forvaltning av sameiernes verdier. Dette innebærer å holde bygget i god stand, forhindre vedlikeholdsetterslep, men også planlegge for oppgraderinger som øker både verdi og livskvalitet.

Styret har i perioden 2024 - 2025 gjennomført styremøter jevnlig og ved behov. Styret har innarbeidet en god og effektiv dialog og har også behandlet saker fortløpende på e-post. Mellom styremøtene har det i tillegg til oppfølging av daglig drift, vært møter og befaringer med entreprenør, håndverkere og servicepersonell.

Styret har vedtatt og fulgt instruks med retningslinjer for styrearbeid. Styrets arbeidsoppgaver er fordelt mellom styremedlemmene og samarbeidet i styret fungerer meget godt og konstruktivt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Styret har i perioden fulgt vedtatt mål og plan for HMS herunder internkontroll, sjekklister og øvrig dokumentasjon for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styret har som målsetting at det i Lillohøyden 6 sameie skal være et trygt og trivelig bo- og arbeidsmiljø for alle seksjonseiere, beboere og tjenesteleverandører som utfører arbeid hos oss. Vi skal forebygge ulykker, helse- og miljøskader ved at systematisk helse -, miljø og sikkerhetsarbeid planlegges og prioriteres på lik linje med drift og økonomi.

Videre skal arbeidet bidra til bedre driftssikkerhet og reduserte kostnader. Som et ledd i å informere om brannsikkerhet og beboernes plikter innen HMS, har styret tidligere pleid å dele ut en sjekkliste for egenkontroll av leiligheter. Dette sendes ut i papir også i år, men vi ser på muligheten for å finne en digital løsning.

Under følger beskrivelse av forhold knyttet til HMS, samt uønskede hendelser siste år.

Uønskede hendelser - Vannlekkasjer

Det har i 2024 vært tre vannlekkasjer

- 28. mai 2024 var det en stor vannlekkasje i U1 som berørte alle boder på nordsiden av bygget, samt korridor.
    - Årsak var innvendig taknedløp som gikk fra hverandre i skjøtene utløst av kraftig styrtregn.
    - Det ble satt i gang skadebegrensning med vannsuging og påfølgende tørking. Videre ble det gjort tiltak ved å sikre rør med klamring i vegg slik at det ikke skjer igjen. Det er gjennom forsikringen også bestilt en gjennomgang av rørsystemet og kameraundersøkelse for å kartlegge om det er andre steder. Det ble i mai 2025 utført kameraundersøkelse av taknedløp for å undersøke tilstanden på rør. Styret avventer i skrivende stund rapport på dette.
    - Det er en risiko for at styrtregn kan forårsake lekkasjer, og styret ber eierne

sikre at papp og ting som kan trekke vann står rett på betonggulvet.

- 20. september 2024 var det en vannlekkasje i teknisk rom i U1 som følge av at det gikk hull på et ekspansjonskar og varmtvann og damp fylte rommet og deler av korridor.
    - Årsak, høy temperatur på varmtvann og feil ekspansjonskar.
    - Rørlegger ble tilkalt og fikk stoppet lekkasjen
    - Skadebegrensning ved utplassering av vifter. Utbedring ved bytte av himlingsplater, gipsplater og isolasjon.
- 9. oktober 2024 ble styret oppmerksom på at det dryppet vann fra himlingen i en av bodene. Etter å ha banket på alle leiligheter i overliggende etasjer, ble det avdekket en lekkasje fra et fordelerskap i 6. etasje.
    - Årsaken var at en ventil i radiatorskapet var ødelagt, og det piplet derfor vann ut og langs rørene i veggen gjennom etasjene.
    - Skade ble utbedret, dog har entreprenør brukt alt for lang tid for å gjøre ferdig siste arbeider i U1.

Brann og brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av håndslukker med 6 kg pulver, 6 liter skumslukker eller tilkoblet husbrannslange. Det er seksjonseiers ansvar å skaffe og montere utstyret, samt å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Selv om røykvarslerne også er tilkoblet strøm, skal det alltid være et fungerende batteri i tilfelle strømbrudd. Behov for fremtidig felles kontroll eller anskaffelse av brannvernutstyr i boligene vurderes fortløpende.

Se for øvrig sameiets branninstruks som finnes på oppslagstavlene og på sameiets nettsider https://lillohoyden.no/velg-ditt-sameie/hus6/nyttig-informasjon/branninstruks

Gjenstander i fellesarealene

Styret har også i år mottatt klager på at det over tid har vært lagret diverse løsøre, sko og barnevogner i korridorer. I tillegg har det vært plassert avfall og «gjenglemte» ting under trappene i etg. U1. Det vises til husordensreglenes §3 om at det ikke skal oppbevares ting i sameiets fellesarealer. Dette både med hensyn til brannsikkerhet, krav om å holde rømningsveier fri for gjenstander og generell trivsel i bygget. Hensatt løsøre reduserer effektiv rømning og øker i tillegg risikoen for ildspåsettelse og brannbelastning. Sko o.l. skal plasseres i egen leilighet, ikke i felles korridor. Barnevogner kan ved behov plasseres i egnet rom i U1, jf. pkt. 3.6.6.

Det bes om at eiere som leier ut sin seksjon informerer sine leietakere om dette.

Som tiltak har styret informert i infoskriv, hengt opp oppslag i korridorer, samt forespurt vaktmester om å legge på lapper med informasjon og krav om fjerning på gjenstander når de går sine ukentlige runder. Om ikke dette etterleves vil fjerning skje for eiers regning. Til tross for informasjon og oppslag har vaktmester også siste år kjørt bort store mengder søppel som folk har satt fra seg i korridorer og under trappene. Dette er virkelig ikke greit, og i tillegg har det medført ekstra kostnader for sameiet.

Styret har også ved ett tilfelle kontaktet beboer som har satt igjen diverse ting i forbindelse med utflytting slik at de kom og hentet tingene sine.

Skjeggkre

Styret har etablert en rutine for håndtering av skjeggkre som er informert om til seksjonseiere gjennom informasjonsskriv. Skjeggkre kan virke sjenerende, men gjør ellers lite eller ingen skade i boliger.

Det har tidligere vært informert om tilfelle av skjeggkre på teknisk rom hvor det over flere år har vært utplassert limfeller. Det ble observert noe mer aktivitet i begynnelsen av

2022, og det ble derfor bestilt bekjempelse med giftig åte på teknisk rom. Dette har hatt god effekt, og det er ikke observert noen nye skjeggkre i fellene siden da.

Det har i U1 og enkelte av bodarealene blitt observert skjeggkre i høst/vinter. Styret har i henhold til rutine plassert ut limfeller for kartlegging og begrensning. Styret har sett at disse fellene i varierende grad har fått stå i fred, men ut fra antallet som har gått i fellene, vurderes omfanget som begrenset. Bekjempelse vurderes som vanskelig i sportsboder grunnet tilgang, og vi vil oppfordre eiere til å i begrense bruk av pappesker til oppbevaring.

Styret gjør løpende vurdering av tiltak, og foreløpig har styret ikke vurdert omfanget stort nok til å sette i gang bekjempelse i samtlige leiligheter. Likevel må tiltak gjøres, og styret har kjøpt inn limfeller med lokkemiddel som vil deles ut gratis til leiligheter som har oppdaget skjeggkre.

Styret innhentet i 2022 tilbud fra to firma som tilbyr skadedyrbekjempelse i enkeltleiligheter. Kostnaden for en leilighet (ca 75 m2) var da 2.500 kr. Seksjonseiere som da meldte om funn har fikk videreformidlet tilbud.

Seksjonseier kan på eget initiativ bestille skadedyrbekjempelse i egen leilighet.

Ytterligere tiltak i den enkelte seksjon eller bekjempelse i hele bygget som nevnt over vil vurderes løpende. Det er derfor viktig at styret får beskjed dersom det oppdages et problem hos den enkelte slik at vi får kartlagt dette grundig.

Det vises for øvrig til vedtektenes §8, hvor det står at sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Det er godt kjent at skjeggkre kan komme inn i bygget med pappemballasje o.l. og vi ber beboere være oppmerksomme på dette.

VEDLIKEHOLD

Noe av det viktigste styret skal gjøre er å ta vare på de felles verdiene i sameiet. Til høsten er det 10 år siden bygget var ferdigstilt, og for å unngå vedlikeholdsetterslep og verdiforringelse, er det viktig at sameiet har oversikt over byggets tilstand og en plan for hva som forventes å komme av fremtidig vedlikehold, samt finansiering av dette.

Styret fikk i 2020 utført en tilstandsvurdering av bygget. Hovedårsaken til tidspunktet var for å kunne avdekke og dokumentere eventuelle nye avvik overfor utbygger i forbindelse med prosessen med reklamasjoner. Dette ga oss likevel verdifull innsikt i den generelle tilstanden på bygget og hva som må påregnes av vedlikehold.

VVS – utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk

Som beskrevet i fjorårets årsmelding, ble det gjort tiltak på de omfattende problemene som har vært med varmtvann foregående år.

Årsaken til avvikene var defekte blandebatteri i enkeltseksjoner. På grunn av konstruksjonen av røropplegg, vil et defekt batteri eksempelvis føre til at kaldt vann strømmer rett gjennom for alle overliggende leiligheter. Det ble derfor montert tilbakeslagsventiler i alle bad som forhindrer vann med avvikende temperatur å gå videre til andre seksjoner.

Det bemerkes at selv med tilbakeslagsventiler vil ikke problemet gi seg helt for de leiligheter som har defekt termostat på armatur, da må selve armaturet byttes ut. Dersom du opplever betydelig varierende temperatur anbefales det å bytte armatur.

Det har også over tid vært dårlig vanntrykk som skapte problemer i hverdagen, særlig i travle perioder på døgnet når mange tapper vann samtidig. Det ble i 2020 i en

tilstandsvurdering av bygget konstatert lavere vanntrykk enn anbefalt. Det er vanlig å legge til grunn at vanntrykket inn på hver enkelt leilighet skal være minimum 2,5 bar, og rørnett og at utstyr i leiligheten prosjekteres med denne forutsetningen. Dersom trykket er lavere enn 2 bar, må det i en boligblokk leveres et trykkforsterkningsanlegg. Lillohøyden 6 har 9 etasjer over bakkeplan, og trykket i hovedvannledningen i kjelleren bør etter en faglig vurdering være ca. 5,2 bar for at alle leilighetene skal ha tilfredsstillende vanntrykk. Det ble derfor montert et trykkøkningsanlegg i bygget våren 2024.

Styret har i perioden fulgt opp noen henvendelser i etterkant om varierende temperatur eksempelvis ved at vannet kan bli veldig varmt uten at termostaten på dusjbatteri justeres. Trykk har derfor vært justert for å kunne balansere alle forhold. Oppleggsskjema for det prosjekterte røranlegget for vann og avløp viser at rørdimensjonen er noe snau, særlig fra midten av bygget og oppover. Ved større samtidig vannforbruk i leiligheter vil minkende vanntilførsel derfor merkes først i disse etasjene. Siden rørdimensjon og kapasitet på kaldtvann dessverre er montert større enn varmtvann er trykket justert litt ulikt for å unngå temperatursvingninger. Oppleves det store temperatursvingninger i løpet av en dusj nå, så er trolig termostaten på blandebatteriet defekt og nytt batteri bør installeres. Dusjbatterier har begrenset levetid, og det anbefales et dusjbatteri som er både termostat- og trykkstyrt. Oras Oramix er eksempel på et dusjbatteri som fungerer godt.

Annet vedlikehold

Styret har i perioden bestilt systemet «Bevar Vedlikehold» inludert en tilstandsvurdering av bygget. Systemet legger opp en vedlikeholdsplan over en 10-årsperiode, noe som gir styret god oversikt over kommende vedlikeholdsbehov og kostnader. Denne vedlikeholdsplanen er i skrivende stund fortsatt under utarbeidelse, men styret vil legge denne til grunn i sin systematiske planlegging fremover, og basert på denne også eventuelt omprioritere på det som foreløpig ligger i eksisterende plan.

Ved å identifisere og gjennomføre nødvendig vedlikehold i tide, reduseres risikoen for større skader og uforutsette utgifter.

Det er for øvrig utført service og preventivt vedlikehold i henhold til inngåtte serviceavtaler samt reparasjoner innenfor områdene spesifisert under avsnitt 3.5 Avtaler.

Vedlikehold tidligere perioder

- Høst 2020/Vår 2021: Utvendig maling av fasader og vinduer ble gjennomført. Kostnad på 1 525 000 kr, finansiert med egenkapital.
- 2021: Maling av vegger i korridor i U1
- 2021: Vedlikehold varmesentral fjernvarme, ny ekspansjonstank. Kostnad kr 113 000.
- Vår/høst 2022: Det ble i slutten av mai 2022 utført et planlagt prosjekt med spyling av avløpsrør som går gjennom alle byggets seksjoner. Bakgrunnen for prosjektet var at det ble oppdaget mye fett i avløpsrør etter at det var tilbakeslag av kloakk i en leilighet i 1. etasje. Beboere i 1. etasje blir som regel første skadelidende ved tilbakeslag som følge av blokkering av rør. Det er derfor svært viktig at alle er nøye med at det ikke skylles olje eller matfett i vasken eller i toaletter. Dette vil stivne og feste seg i klumper til rørene lenger ned. Totalkostnad for prosjektet ble kr 111 500.
- Vinter 2023: Maling av inngangspartier og postkassevegg i farge «varmgrå», Montering av spilevegger på endevegger, montering av lister rundt postkasser, montering av spiler på «utskjelt» postkasserekke i A. Etter befaringer, oppmåling og planlegging, ble det besluttet å kjøpe inn materialer til spilevegger for å «myke opp» og gi et lunere inntrykk. Arbeidet ble utført av styret med mer enn 50 dugnadstimer med eget verktøy. Kostnad til innkjøp av maling og materialer ble kr 23 155, eller 260 kroner per seksjon. Styret mener sameiet har fått mye igjen for en liteninvestering, både i form av verdi og trivsel.
- Vår/sommer 2024: utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk. Montering av tilbakeslagsventiler i alle bad og trykkøkningspumper.

- Høst 2025: Planlagt ventilasjonsrens av avtrekkskanaler i alle seksjoner

AVTALER

Styret har avtale med flere leverandører for at ting skal fungere og holdes i stand for alle bor her. Utfyllende informasjon følger under.

Avtale om digitale nøkler med Usbl

Sameiet har avtale om digitale nøkler «Usbl-Nøkkelen» fra det norske teknologiselskapet Unloc. Teknologien er basert på Bluetooth og kommuniserer med følgende dører: Inngangsdør 6A, Inngangsdør 6B, Trappehus garasje bakkeplan, Trappehus garasje U1, Trappehus garasje U2, Dør ved garasjeport fra Fernanda Nissens gate.

Det betyr at de som selv ønsker kan bruke mobilen som nøkkel og dele trygge digitale nøkler til familie, venner og servicearbeidere som kommer på besøk – uten selv å være hjemme! De digitale nøklene fungerer som et supplement til eksisterende fysiske nøkkelbrikker og er valgfritt å bruke.

Via appen er det mulig å dele "permanente" eller midlertidige nøkler med andre som f.eks. familiemedlemmer, servicetilbydere, hjemmesykepleie og andre (som da også må ha Unloc-appen installert). Det er viktig å påpeke at delte nøkler fra appen ikke kan deles videre, og hovedbruker kan når som helst slette delte nøkler. Styret har også anledning til å stenge denne muligheten.

Leietakere må selv ta kontakt med eier av leiligheten for å eventuelt få delt en digital nøkkel.

Styret kan administrere nøkler i henhold til GDPR, og vår forretningsfører Usbl vil på sikt kunne utføre tildeling/sletting av "hovednøkler" i forbindelse med eierskifter slik at kun eiere har tilgang til enhver tid.

Dersom du som eier ikke har tilgang til nøkkelen i appen fra Unloc må du ta kontakt med styret for å få tildelt tilgang. For å kunne få tilgang må du ha registrert et telefonnummer på «min side» hos Usbl.no. Opplever du problemer med å logge inn kan du kontakte Usbl på usbl@usbl.no eller telefon 22 98 38 00 så hjelper de deg. Se ellers informasjon om hvordan komme i gang på våre nettsider.

Nøkkelbrikkeadministrasjon har lenge vært en «hodepine» for sameiene på Lillohøyden. Hver gang en brikke skal slettes eller aktiveres må noen fysisk ut på alle dørene hvor brikkene skal ha tilgang. Vi har derfor lenge sett etter en løsning som kan erstatte dagens brikkesystem. Vi har fått tilbud på andre løsninger hvor det må installeres ny maskinvare, men disse har blitt vurdert til å være for kostbare. Vi har derfor landet på en løsning hvor hoveddørene er koblet opp via digital nøkkel, mens man fortsatt må bruke brikke for å komme inn til sitt bodområde. På sikt vil det være mulig å få koblet opp også disse dørene, men foreløpig må det gjøres tilpasninger som koster kr 7 000-10 000 per dør, slik at dette eventuelt er noe som vil bli tatt stegvis.

Å ta i bruk den digitale nøkkelen gjør arbeidet til oss i styret enklere og er ressursbesparende, samtidig som vi får bedre kontroll over hvem som har tilgang til eget bygg.

Sikkerhet med digitale nøkler er betydelig bedre. Digitale nøkler kan ikke mistes eller kopieres av andre, noe som også reduserer behovet for unødvendige nøkkelkopier/brikker. Til enhver tid kan styret se antall digitale nøkler som er i omløp, og kan gjøre endringer i tilgang gjennom Portalen.

Styret har forhandlet pris samlet på vegne av de andre sameiene på Lillohøyden. Månedlig kostnad utgjør kr 15 per seksjon. Ved inkludering av eventuelle nye dører (boder) er det kun installasjonskost som vil tilkomme.

Ventilasjon

Bygget har to ventilasjonsaggregat som leverer balansert ventilasjon til boligseksjonene. Ventilasjonsmengdene til de ulike rommene i leilighetene er innregulert i henhold til krav i gjeldende tekniske forskrifter. Styret gjør oppmerksom på at kjøkkenviften er en del av det det balanserte ventilasjonssystemet, og at det derfor ikke er tillatt å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Ønsker du å bytte ut denne, må det være til en vifte som er tilpasset balansert ventilasjon. Sameiet har serviceavtale med Bjerke Ventilasjon AS med tilsyn to ganger i året. Bytte av filter utført i mai 2025.

Styret har i perioden gjort en kartlegging i enkelte seksjoner for å undersøke behovet en rengjøring av ventilasjonskanaler. Det ble etter befaring konkludert med at det er på tide å gjøre en kanalrens av avtrekkskanaler, mens det ikke er behov i tilluftskanaler. Sameiet har fått tilbud fra tre leverandører og tar sikte på at arbeidet vil utføres til høsten. Prosjektet innebærer at arbeiderne må ha tilgang til alle leiligheter i perioden. Det vil lages en plan for hvilke etasjer og seksjoner som tas når.

Heiser

Sameiet har 2 heiser og serviceavtale med Otis AS. Det har vært noen tilfeller siste periode hvor heisen har stanset. Dette skyldes som regel brukerfeil og reparasjon koster penger. Ikke blokker heisdøren for lenge, når døren har forsøkt å lukke x antall ganger, så stopper den og noen må tilkalles for å resette heisen. Prøv også å holde sporet under heisdøren ren. Småsteiner og skitt kan gjøre at den stopper.

Styret låner på forespørsel ut heisnøkkel til seksjonseiere som skal flytte eller frakte møbler o.l. med heisen. Nøkkelen vil låse dørene i åpen posisjon mens man frakter inn og ut av heisen, og man vil unngå at service må tilkalles som følge heisstans fordi dørene fysisk holdes åpen.

Renhold

Sameiet har avtale om ukentlig renhold med Bjerkan Renhold. Det ble sommeren 2024 utført overflatebehandling i korridorer og trappeoppganger for å lette renhold og forlenge levetiden på gulvbelegg. Kostnad for overflatebehandling var kr 39.081. Det er ble også utført vask av flekker på vegger og fotlister og ekstra renhold av bodganger. Overflatebehandlingen har gjort at gulvbelegget holder seg fint, forenkler renholdet og forlenger levetiden.

Styret ønsker tilbakemelding fra beboerne dersom renholdet ikke er i henhold til forventning slik at vi får tatt dette opp med Bjerkan Renhold løpende.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester på sameiets fellesarealer med Gårdreform AS. Vaktmester går ukentlige runder i bygget, bytter lyspærer og lysrør og gir beskjed til styret dersom det er skader eller andre avvik. På rundene skal det også ses at rømningsveiene holdes fri for gjenstander og at inngangspartiene er ryddige og uten søppel. Vaktmester har i tillegg til uført mindre reparasjoner på postkasser, og kjørt bort avfall som beboere har satt fra seg i fellesarealer.

Vaktmesteravtalen inkluderer ikke vaktmestertjenester til leilighetene. Arbeid ut over det som leveres på fellesarealer må bestilles og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Dørautomatikk

Sameiet har automatiske døråpnere montert på alle branndører til korridorene. Det er viktig at dørene ikke fysisk holdes åpen. Dette kan skade automatikken. Dersom man under flytting har behov for å holde døren åpen en periode, må man koble ut strømmen (ta ut støpslet) først. Sameiet har serviceavtale med Låssenteret AS. Kostnader ved reparasjoner av automatikk forventes å øke i takt med levetid. Riktig bruk vil kunne holde kostnadene nede.

Det er registrert feil som er utbedret på dørautomatikk i 6. etg, samt på inngangsdør i 6A.

Røykluker

Luker i taket i trappeoppgangene skal sikre ventilasjon slik at alle kan komme seg ut av bygget uten å bli røykforgiftet. Slikt utstyr skal holde en viss standard og må derfor være i forskriftsmessig stand. Det gjennomføres derfor årlig testing og kontroll av dette utstyret. Service utføres av Velux Bramo. Utført desember 2024 inkl. bytte av batteri og gasspatron.

Nødlys

Nødlys er ulike typer belysning som gir en ekstra sikkerhet ved evakuering ved en eventuell brann. Sameiet har 75 ledelys som tennes automatisk ved svikt i normalbelysningen. Formålet er å gi nok belysning til å finne frem til rømningsveien. Det er også 6 markeringslys som er grønn og viser veien ut. Årlig service utføres av Schneider Electric. Utført april 2025. Det er hentet inn tilbud fra elektriker på bytte av batterier på enkelte nødlys. Dette vil bli utført i 2025. Pris ca. 30.000 kr. Alternativt anbefaler elektriker i stedet å bytte nødlys pga alder, dvs. en høyere kostnad. Styret har ikke besluttet alternativ i skrivende stund.

TV/Bredbånd

Telenor er leverandør av digitale tjenester til Lillohøyden 6 sameie. Kollektiv avtale inkluderer tilgang til TV og strømmetjenesten T-We og internetthastighet på 100 Mbit/s.

På Telenors «Mine sider» kan alle beboere sette sammen sin egen TV-pakke og få full over sine abonnementer hos Telenor. Her kan man endre, oppgradere bredbåndet og bestille tjenester.

På årsmøtet i 2024 ble det gjort en votering over å reforhandle eksisterende løsning og beholde tv og bredbånd med bindingstid på 3 år, eller bytte til en avtale med kun bredbånd. Antall stemmer var 16 mot 14 i favør av å beholde tv og bredbånd. I lys av at avstemmingen var jevn, besluttet styret å ikke binde for 3 år, men å vurdere forhandling uten binding.

Det er naturlig at sameiet årlig gjør en vurdering av den kollektive avtalen. Brukermønsteret for TV og internett endres for hvert år og det er viktig å finne et alternativ som er tilfredsstillende for de fleste. Standard hastighet nå er 100 Mbit/s noe majoriteten klarer seg med, men det er mye som tyder på en trend hvor flere ønsker frihet til å velge selv om de ønsker TV eller for større kapasitet.

Forretningsfører

Sameiet har siden 2018 hatt Usbl som forretningsfører. Sameiet er for det meste tilfreds med samarbeidet, og løsningene som tilbys. Det har vært oppgraderinger av styrets portal, men vi synes det gjenstår noe før de digitale løsningene fungerer optimalt.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84806858. Forsikringen dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret: lillohoyden6@gmail.com med kopi til forsikringsavdelingen i Usbl: usbl@usbl.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller

betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Det bemerkes at knuste glassruter ikke dekkes av bygningsforsikring, men det anbefales å sjekke at innboforsikring også dekker glasskader.

Styret har i perioden vært i kontakt med forsikringsselskapet angående utbedring etter periodens 3 vannlekkasjer.

ANDRE FORHOLD

Fjernvarme

Lillohøyden 6 sameie har felles fjernvarmeanlegg med Lillohøyden 2 og 4 og Garasjesameiet. Varmesentralen ligger i teknisk rom i garasjen. Forbruket registreres på egne målere for de 4 sameiene, slik at hus 6 kun betaler for eget forbruk. Fjernvarme leveres av Fortum og faktureres a-konto via Lillohøyden garasjesameie. Avregning skjer årlig påfølgende regnskapsår.

Det er en målsetning om at vi skal ha et så energieffektivt system som mulig og styret ønsker å se på muligheter for å etablere «smarte» systemer for energioppfølging.

Samtidig vil vi oppfordre beboerne til å ikke ha radiatoren på høyere termostat enn nødvendig, eller bruke mer varmtvann enn nødvendig. En løsning som vurderes er forbruksmålere tilknyttet den enkelte seksjon. Styret har i samarbeid med Lillohøyden 2 og 4 sameie mottatt tilbud fra Techem på individuelle målere for forbruk av fjernvarme og varmtvann. Dette er noe som vil følges opp i neste periode.

Avfallshåndtering – bruk av søppelnedkast

Avfallshåndteringen i sameiet er fortsatt en utfordring. Vi opplever stadig avbrudd i søppeltømmingen som følge av propper i systemet. Stoppene skyldes brukerfeil ved at for store pappbiter og søppelposer blir stappet inn. Styret har mange ganger informert om riktig bruk av søppelsugsystemet og har hengt informasjon om dette. For hver stopp påløper det ekstrakostnader til service og reparasjoner, det er derfor svært viktig at man følger anvisningene for kasting av avfall. Hver gang REN ikke får tømt anlegget som følge av stopp, koster dette sameierne 4 500 kr.

Det er ellers gode muligheter til å bli kvitt resirkulerbart avfall som glass og metall ved returstasjoner plassert i nærmiljøet. Se Oslo kommunes nettsider for informasjon om gjenbruksstasjonene i Oslo.

Vi ber alle sette seg inn i instruksjonene. Sørg for å rive papir i små biter (mindre enn et A4-ark), og ikke brett papp for få plass i åpningen. Pappen vil da folde seg ut lenger ned i sjakten og skape propp. Typisk eksempel er pizzaesker. Pappesker som ikke kan rives i små biter må tas til gjenvinningsstasjon Dersom du har stor pappemballasje som du ikke får levert til gjenvinningsstasjon, kan dette oppbevares i eget rom garasjen inntil dere har ordnet transport til gjenvinningsstasjon. For å benytte tilbudet, sendes en epost til lillohgarasje@gmail.com.

Det har vært tilfeller hvor noen har satt fra seg søppel som de ikke får plass til i nedkastene på bakken utenfor. Dette er uakseptabel oppførsel og ansvarlige vil bli møtt med sanksjoner fra styret. Hensetting av avfall og private eiendeler på sameiets fellesarealer (korridorer, under trapper, uteareal) er forbudt og styret vil på det sterkeste henstille hver enkelt seksjonseier om å holde fellearealene ryddige og rene.

Ringetablå

Styret foretar med jevne mellomrom endringer på ringetablå/navneliste etter

opplysninger fra seksjonseiere. Det har vært utfordringer med programmering av ringetablå og styret har derfor fått satt opp navneliste. Navnene på det digitale ringetablået vil slettes. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å sende e-post til styret med ønsket navn som skal stå på navnelisten. Ber om forståelse at det av og til kan ta noe tid fra henvendelsen er mottatt til endringen utføres.

Trivsel

Vennligst ikke la hunden din tisse rundt inngangspartiene, på søppelsjakter, blomsterkasser eller planter og hekker. Uteområdene våre er områder hvor barn skal kunne leke fritt og for alle som ønsker å legge seg på plenen for å slappe av eller sole seg.

Vennligst ikke plasser private eiendeler i korridorene, som sko m.m. Fellesarealer skal holder ryddige.

Styret vil gjerne ha innspill fra beboerne på beplantning rundt inngangspartiene og generelle trivselstiltak og setter pris på alle forslag. Om noen noen ønsker å være en del av en «grøntkomite» eller «trivselskomite» hadde vi også satt pris på dette. Kontakt styret med forslag på epost.

Rom for smøring av ski og barnevognparkering

Styret har tidligere etablert et tilbud til skigåere som bor i Fernanda Nissens gate 6. Samme rom kan også benyttes til barnevognparkering. Det er av sikkerhetsmessige grunner ikke tillatt å plassere barnevogner i korridorer eller trappeoppganger. Styret ønsker derfor at barneforeldre som har dårlig plass i gangen eller har gjester, skal ha mulighet til å plassere sine barnevogner innendørs. Rommet er ikke ment til "langtidsparkering" eller oppbevaring. Rommet befinner seg i etg. U1, dør nr. 2 til venstre i korridor når du går fra A til B.

Minner videre om at det ikke er tillatt å sette fra seg andre gjenstander enn barnevogner, ei heller fjerne noe fra rommet. Det er hengt opp regler for bruk av rommet. Misbruk vil medføre at rommet stenges uten forvarsel.

Naboklager

Styret har i perioden mottatt flere naboklager. Dette har blant annet gått på sjenerende støy og adferd som bryter med reglementet. Dette har resultert i e-postvekslinger og møter.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller grunnet andre sjenerende forhold skal først rettes direkte til naboen selv. Ofte er ikke vedkommende selv klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Styret har forståelse for at det ikke alltid er ønskelig å konfrontere eventuelle festdeltakere nattestid og minner om at politiet kan tilkalles i ekstreme tilfeller. Det er uansett viktig at styret får beskjed om slike hendelser. En klage må være så konkret som mulig, og inneholde en beskrivelse av hva det klages på, hvem det gjelder, tid, sted og varighet, samt andre opplysninger av betydning for styrets vurdering og hva klageren ønsker å oppnå.

Misligholdets karakter og omfang avgjør hvilke reaksjoner sameiet har til rådighet overfor seksjonseieren. Styret har etablert følgende rutine ved gjentatte og/eller grove brudd på husordensreglene: 1. Samtale og/eller e-post med vedkommende seksjon samt objektiv informasjonsinnhenting, 2. Samtale med oppfølgingsbrev hvor det informeres om konsekvenser, 3. Søke juridisk bistand i forhold til mulig fravikelse.

Byggesaker og naboforhold

De nærmeste naboeiendommene er nå ferdig utbygget, men styret følger fortsatt med på

saker som legges ut på hjemmesiden til Plan og bygningsetaten (PBE).

Det har blitt kjent at Studentsamskipnaden i Oslo har kjøpt hjørnetomten mellom FNG3 og Akerselva. Akerselvas venner har informert sameiet om at de har engajser seg i saken. (https://byggfaktanyheter.no/sio-kjoper-tomt-til-studentboliger-i-kristoffer-aamots-gate-i-nydalen/)

For styret er det viktig å sikre at bygget ikke inneholder elementer som bryter med kravene i plan- og bygningsloven eller reguleringsplaner. Styrets jobb er ikke nødvendigvis å vurdere estetiske kvaliteter, men å sikre at reglene overholdes. Hva som er tillatt er nedfelt i sameiets vedtekter og husordensregler. Er du usikker, er det bedre å spørre en gang for mye enn for lite.

Styret har tidligere hatt dialog med PBE i to saker registret på vår eiendom for å etterspørre status. Vi har ikke fått noen ytterligere kommentarer annet enn at det avventer saksbehandling.

Garasjesameiet

I tillegg til å forvalte garasjeanlegget, har garasjesameiet ansvaret for drift og vedlikehold av uteområdene, adkomstarealer, lekeapparater, avfallsanlegget og fjernvarmeanlegget til Lillohøyden 2, 4 og 6 sameie. Lillohøyden 6 sameie har i perioden hatt et godt samarbeid med garasjesameiets styre og har vært representert med styremedlem Siri Marstrander Fodnes. Styret har også i garasjesameiet fulgt opp at kostnader allokeres etter nøkler fastsatt i garasjesameiets vedtekter. Viser for øvrig til årsrapport fra garasjesameiet og vil oppfordre seksjonseiere i hus 6 til å delta på årsmøtene i garasjesameiet.

Lillohøyden 6 sameie eier 8/250 deler av Lillohøyden Garasjesameie.

Garasjesameiet kontaktes på lillohgarasje@gmail.com

Utleie av seksjoner

Seksjonseiere er i henhold til vedtektenes § 3 pliktig å opplyse om hvem som er leietaker og skal kontakte styret og forretningsfører skriftlig med opplysninger om dette. Styret har informert om opplysningsplikt gjentatte ganger og vil understreke viktigheten av å vite hvem som bor i seksjonene slik at disse kan kontaktes i tilfelle det oppstår alvorlige situasjoner. Utleie registreres her https://usbl.bbl.no/minside/minbolig/utleie eller meldes til usbl@usbl.no.

Kortidsutleie f.eks. gjennom Airbnb o.l. er tillatt i maksimalt 90 døgn i året (Esl §24) og skal ikke være til ulempe for andre beboere.

I alle tilfeller plikter utleier å informere beboerne om sameiets husordensregler, vedtekter samt regler for avfallshåndtering. Eier holdes ansvarlig for eventuelle brudd på sameiets regler. Dette gjelder også i tilfeller hvor det benyttes en utleiemegler.

Dyrehold

Styret har tidligere år mottatt flere klager på hundehold i sameiet. Dette har gått på at man ikke har plukket opp hundebæsj og ikke hatt hunden i bånd, samt urinering rundt inngangspartiene. Det vises til husordensreglenes §9, samt lov om hundehold §§ 4 og 9. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hundeeiere skal føre hunden i bånd, og eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp. Man har lov til å gå på sameiets gangveier og også oppholde seg på områder med hunden i bånd. Det er imidlertid ikke tillatt å benytte sameiets gressplener som lufteområde for hund, slippe hunden løs på området, eller å gå på turer rundt byggene for at hunden skal gjøre fra seg på grøntområdet.

Røyking

Beboerne i sameiet oppfordres til ikke å røyke utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere.

Personvern

Opplysninger om hvilke personopplysninger som behandles og hvordan de behandles finnes på sameiets nettsider.

Henvendelser fra eiendomsmeglere

Styret får en god del henvendelser fra eiendomsmeglere i forbindelse med salg av bolig. Dette er ofte spørsmål hvor svar enkelt kan fås fra forretningsfører Usbl eller eier av boligen. Dersom henvendelsen gjelder konkrete forhold hvor informasjon ikke besvares av Usbl, i styrets årsmelding eller på våre hjemmesider lillohoyden.no, kan styret kontaktes skriftlig på styrets epost. Det forventes at meglere gjør minimum et forsøk på å innhente tilgjengelig informasjon før styret kontaktes.

Arbeid fram mot neste årsmøte

Vedlikehold har øverste prioritet og styret vil jobbe med oppdatering av vedlikeholdsplanen, gjennomføring av prioritert vedlikehold og langsiktige planer av fremtidig vedlikehold. Videre vil vi se på muligheter for å reforhandle avtaler for å optimalisere drift eller forbedre tjenestene for sameierne.

Styret vil fortsatt ha fokus på å øke trivselen i sameiet. Vi ønsker at våre fellesarealer skal attraktive og at våre beboere skal være stolt av å bo på Lillohøyden. Godt omdømme er med på å styrke attraktiviteten og verdien på boligene våre. Styret vil svært gjerne ha innspill på ting som kan bidra til å øke trivselen i sameiet.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 4 809 281, hvorav kr 465 001 var ekstraordinær innbetaling til dekning av vedlikehold av VVS. Ordinære innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett og representerer en økning på 15% fra 2023.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 442 824. Dette er kr 434 176 lavere enn budsjettert og skyldes primært høyere lavere vedlikeholdskostnader enn planlagt.

Kostnadene til energi og oppvarming ble kr 972 700 mot budsjettert kr1 101 000. Kostnadene inkluderer avregning for 2023 på kr -15 595. Avregning for 2024 bokføres i 2025 og forventes å være rett i underkant av kostnadsført og innbetalt akonto på kr 850 000.

Resultat

Årets resultat på kr 426 173 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler

og er et mål på sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 322 563.

Styret har som mål å ha en tilfredsstillende arbeidskapital. Tilfredsstillende arbeidskapital vil utgjøre minimum kr 15 000 per seksjon eller mer enn kr 1 300 000. Overskudd skal avsettes til fremtidig vedlikehold.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024 og følger vedlagt. Tallene fremkommer til høyre i resultatregnskapet.

Det er nok et år lagt til grunn en betydelig økning av renovasjonsavgiften (+4%) og vann - og avløpsavgiften på (+17,5%).

Fjernvarme er den posten i budsjettet som er størst, men også knyttet noe usikkerhet til både i form av pris og variasjon i forbruk. Styret har i budsjettet forsøkt å ta høyde for svingninger i strømprisen.

Det er lagt til grunn en generell prisvekst på serviceavtaler.

Vedlikeholdskostnadene forventes å øke i takt med byggets alder, og styret har lagt til grunn en målsetting om å holde bygningsmassen i god stand og for at det er rom for å gjennomføre løpende vedlikehold innenfor dagens nivå på innkrevde felleskostnader. Det innebærer det årlig skal genereres et overskudd til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Forsikringspremie for 2025 er økt med 15%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Det bemerkes en ekstraordinær prisvekst for kommunale tjenester og energi. Det var derfor behov for å øke felleskostnadene med 8% fra 1.1.2025. Det er knyttet usikkerhet til fremtidig prisvekst og styret vil følge opp økonomisk status løpende for å sikre tilstrekkelig inndekning av kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet vedlagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.05.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.06.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 10.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210255
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 6A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/411

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210255

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4350

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sandakerveien 102-108.

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200408957

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200408957

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 102 MED FLERE, GNR.77 BNR. 41, 109, 111, 118, 120, 123, 133, 135 OG 147

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200408957 datert 10.11.2005, revidert 09.01.2007 og 14.11.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, undervisning, håndverk og kultur)
- byggeområde: kontor, industri
- offentlig trafikkområde: fortau, annet veiareal
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal

§ 3. Bruk
Leskur for bussholdeplass kan oppføres innenfor byggeområdet mot Kristoffer Aamots gate.

Det skal etableres en barnehage på minst 450 m^2 BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 900 m^2. Barnehage skal etableres i eget bygg i sør mot Fernanda Nissens gate innenfor planens viste byggegrenser. Utearealet, som delvis legges på barnehagens tak, skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Strøkstjenende virksomhet, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål – undervisning, håndverk og kultur tillates kun etablert i 1. etasje mot tilliggende gater, og med inngang mot gate. Det tillates inntil 400 m^2 BRA pr enhet med unntak av kontorer. Det tillates inntil 1 000 m^2 BRA forretning. Kontorlokaler kan også etableres i 2.etasje og tillates totalt med inntil 2 000 m^2 BRA. Funksjonene gis ikke rett til bruk av uteareal inne i kvartalet.

§ 4. Utnyttelse, plassering
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 47 000 m^2. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 15 m^2 pr. plass. Sokkeletasje i hjørnebygg mot Sandakerveien/ Kristoffer Aamots gate ***skal regnes med 50 %.*** G***arasjeetasjer mot Fernanda Nissens gate er beregnet med 0 %.*** Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggelinjer, byggegrenser og byggehøyder. Planens maksimums gesimshøyde er lik maksimum høyde. Det tillates oppbygg for tekniske anlegg, trapp og heis med inntil 3 meter over øverste gesimskote. I tilbaketrukket sone tillates oppbygg for tekniske anlegg, trapp og heis til øverste etasje og takterrasse ligge, så lenge det har en lett karakter.

Med unntak av barnehagebygning i skråningen og den lave tverrstilte bygningsdelen, skal de andre bygningenes to øverste etasjer ha redusert areal i forhold til underliggende etasjer. Nest øverste etasje skal være maksimum 70 % av underliggende etasjes areal og øverste etasje skal være maks 90 % av nest øverste etasje. De to øverste etasjene trekkes inn minst 4,5 meter mot Sandakerveien og minst 1,8 meter mot Kristoffer Aamots gate. Øverste etasje trekkes inn minst 1,8 meter mot Fernanda Nissens gate.
Ved hjørnebygg i krysset Sandakerveien og Kristoffer Aamots gate tillates bygning lagt 1 meter ut over byggelinje fra 2. etasje til 6. etasje i en lengde fra hjørnet på 15 meter, når fri høyde over terreng er minst 3,5 meter.

Balkonger og innglassete balkonger tillates å stikke 2,4 meter ut over byggegrense / byggelinje. Ved offentlig areal skal fri høyde være 3,5 meter. Terrasser tillates etablert på tak. Overbygget areal/utkraging som vist på plankartet, skal være minimum 5,0 meter over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Leilighetsfordelingen settes slik:
Maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m^2 BRA
Maksimum 40 % leiligheter med 50 – 75 m^2 BRA
Minimum 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Dersom det til rammesøknad kan dokumenteres at det skal etableres studentboliger, kan det tillates inntil

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

Det skal avsettes minst 25 m^2 uteoppholdsareal pr bolig hvor hoveddelen skal ligge på terreng.

§ 5. Utforming
I bebyggelsen mot Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien skal ensartet fasade ikke være mer enn 30 meter. Dette kan legges i overgangene mellom de ulike høyder.
Garasjevegg mot vei skal utformes og beplantes slik at den ikke fremstår som en mur mot veien.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.
Området mellom Fernanda Nissens gate og byggegrensen skal opparbeides som et skrånende vegetasjonsbelte. Det skal etableres bygningselementer eller beplantning som skiller privat areal fra allment tilgjengelig gangforbindelse. Taket på barnehagen skal utføres slik at gressdekke kan etableres.

§ 6. Byggeområde for kontor og industri
For arealet i nord skal reguleringsbestemmelsene vedtatt 18.10.2000 (S-3809) for tilliggende kontor og industriområde gjøres gjeldende.
For arealet i sør skal reguleringsbestemmelsene for tilliggende kontor og industriområde (S-3645), vedtatt 04.03.1998 gjøres gjeldende.

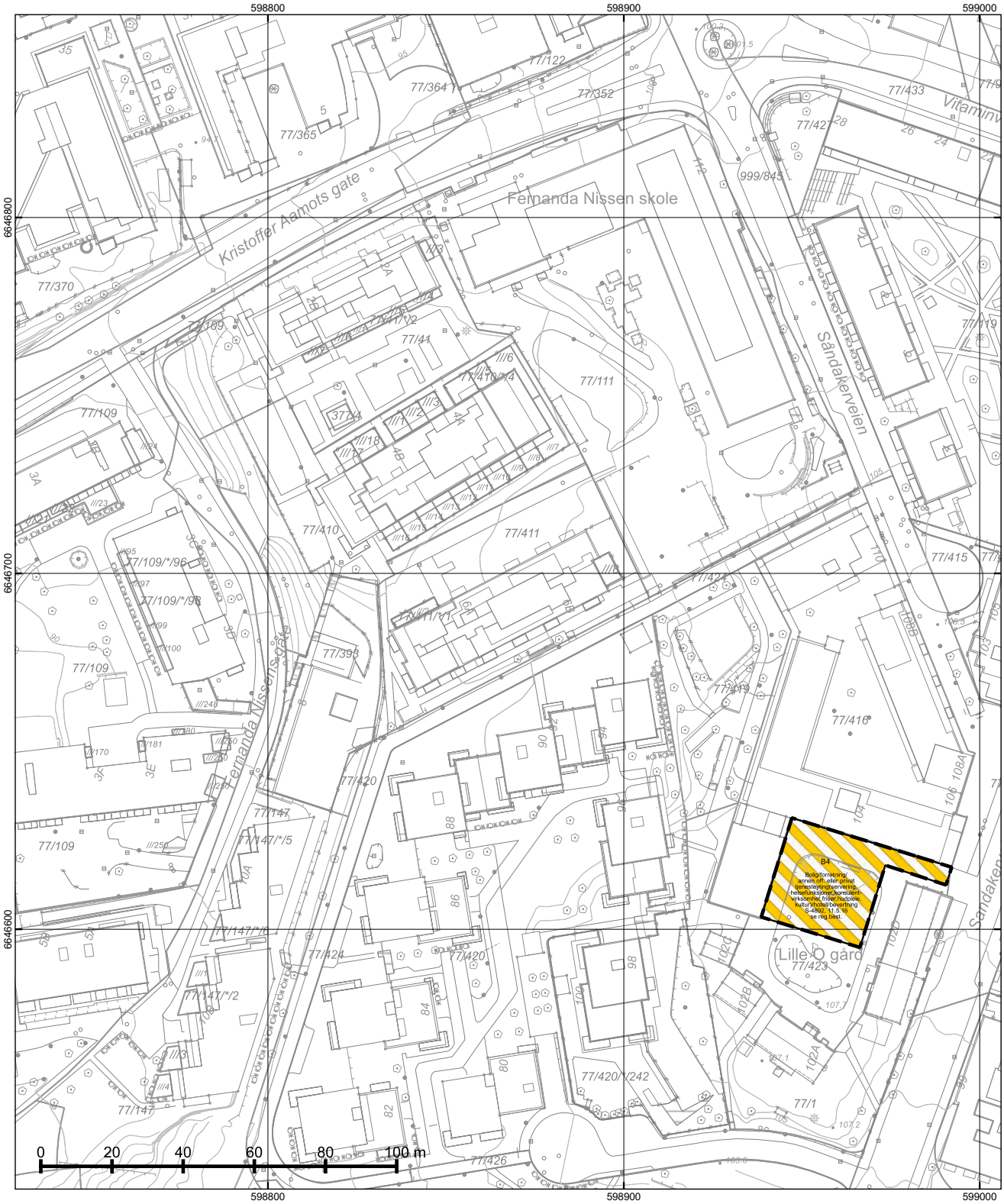
§ 7. Felles areal
Felles gangareal (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles gangareal i tilknytning til Kristoffer Aamots gate skal være felles for planområdet.
Felles avkjørsel (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel (Sandakerveien) er felles for gnr.77 bnr. 56, 111, 118, 119, 120, 123, 220, 221, 222 og 135. Regulert trerekke lengre nord i Sandakerveien skal videreføres i samme linje langs Sandakerveien gjennom felles avkjørsel i planområdet.

§ 8. Avkjørsel og parkering
Avkjørsel skal skje fra Kristoffer Aamots gate via felles avkjørsel. Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minst 90 % av parkeringen skal ligge under terreng eller under bygning. Parkeringskjeller skal opparbeides innenfor viste byggegrenser, men kan ligge utenfor byggegrenser og nærmere enn 4 meter fra nabogrense, dersom parkeringskjelleren er helt under nytt opparbeidet terreng.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i mål 1: 200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsel, eksisterende og fremtidig terreng, gangatkomst, parkering (bil og sykkel), arealer for opphold og lek, beplantning, trerekke, boder, renovasjon og barnehagens uteareal. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Før midlertidig brukstillatelse gis skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 10. Støy og forurensning
Skjerming mot støy skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller de til enhver tid gjeldende forskrifter. Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før innflytting.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser
Før midlertidig brukstillatelse gis skal opparbeidelse av veier, avkjørsler og gangbro innenfor planområdet være gjennomført.
Før midlertidig brukstillatelse gis skal eksisterende trerekke lenger nord videreføres i samme linje gjennom planområdet.
Før midlertidig brukstillatelse gis for den siste bygning skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.
Før rammetillatelse gis skal skolesituasjonen være sikret. Dette skal bekreftes med uttalelse fra Undervisningsbygg.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

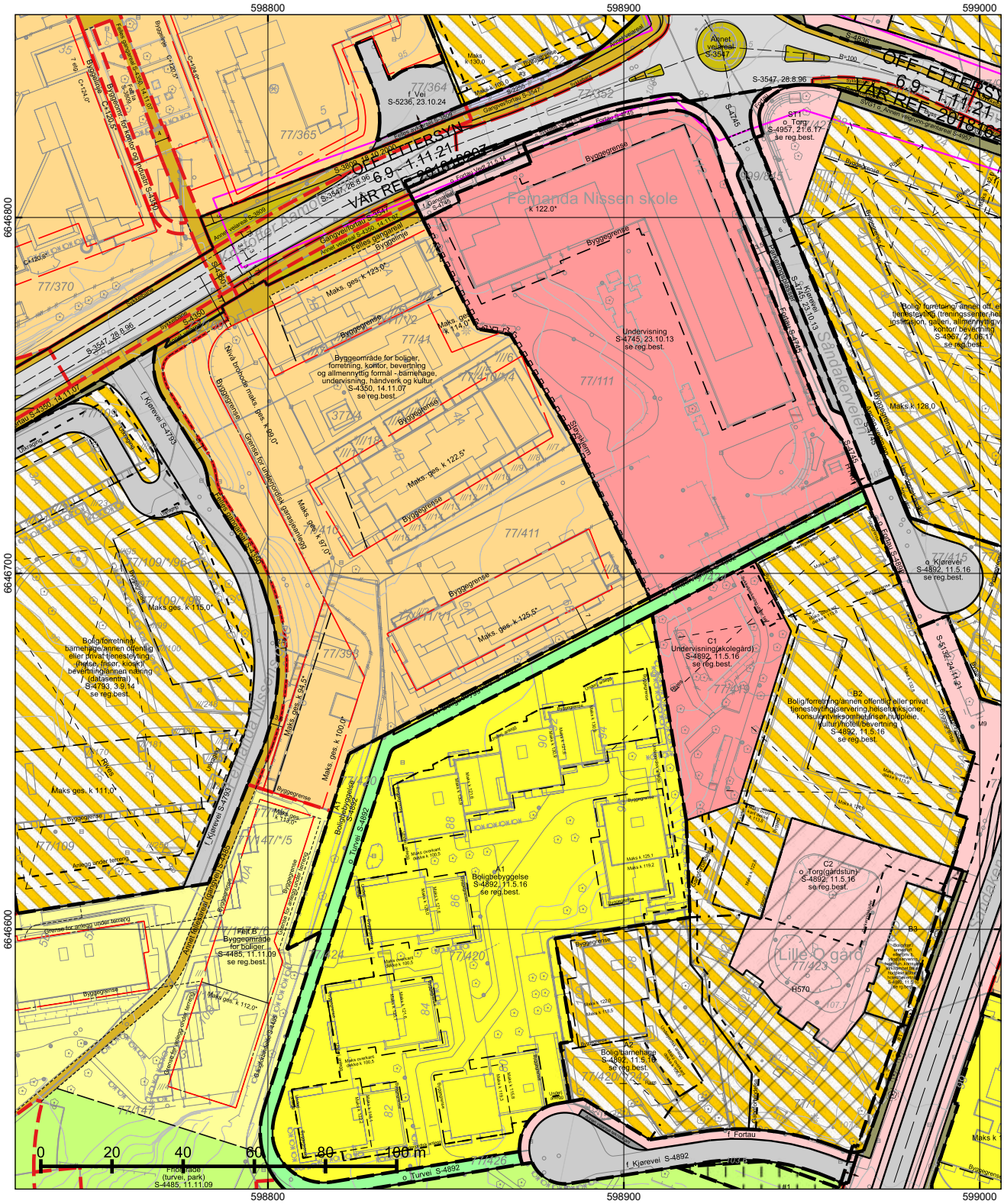
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160207/ 86536195
Deres ref.:
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/411

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160207/ 86536195

Deres ref.:

Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 6

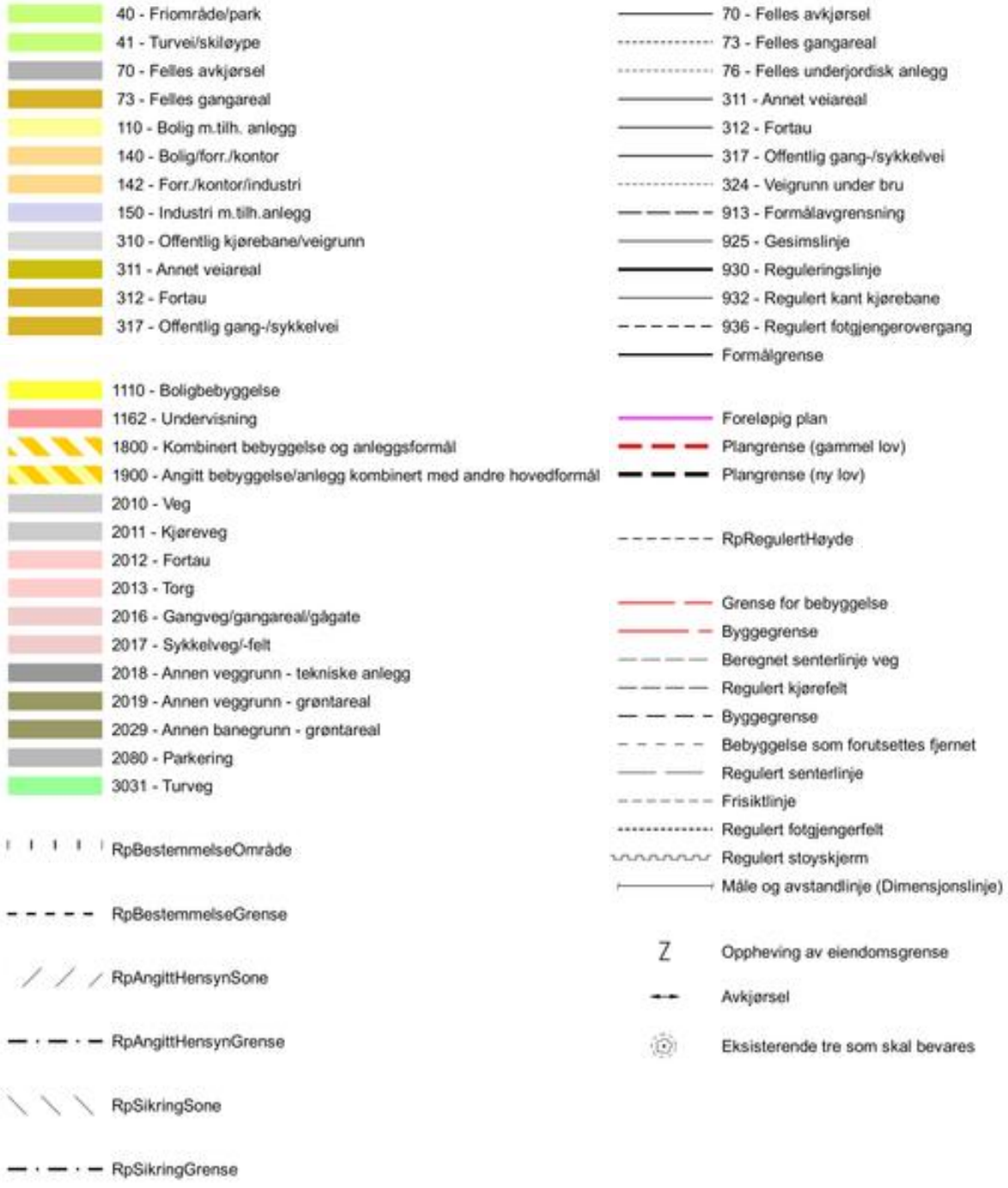
Kommentar:

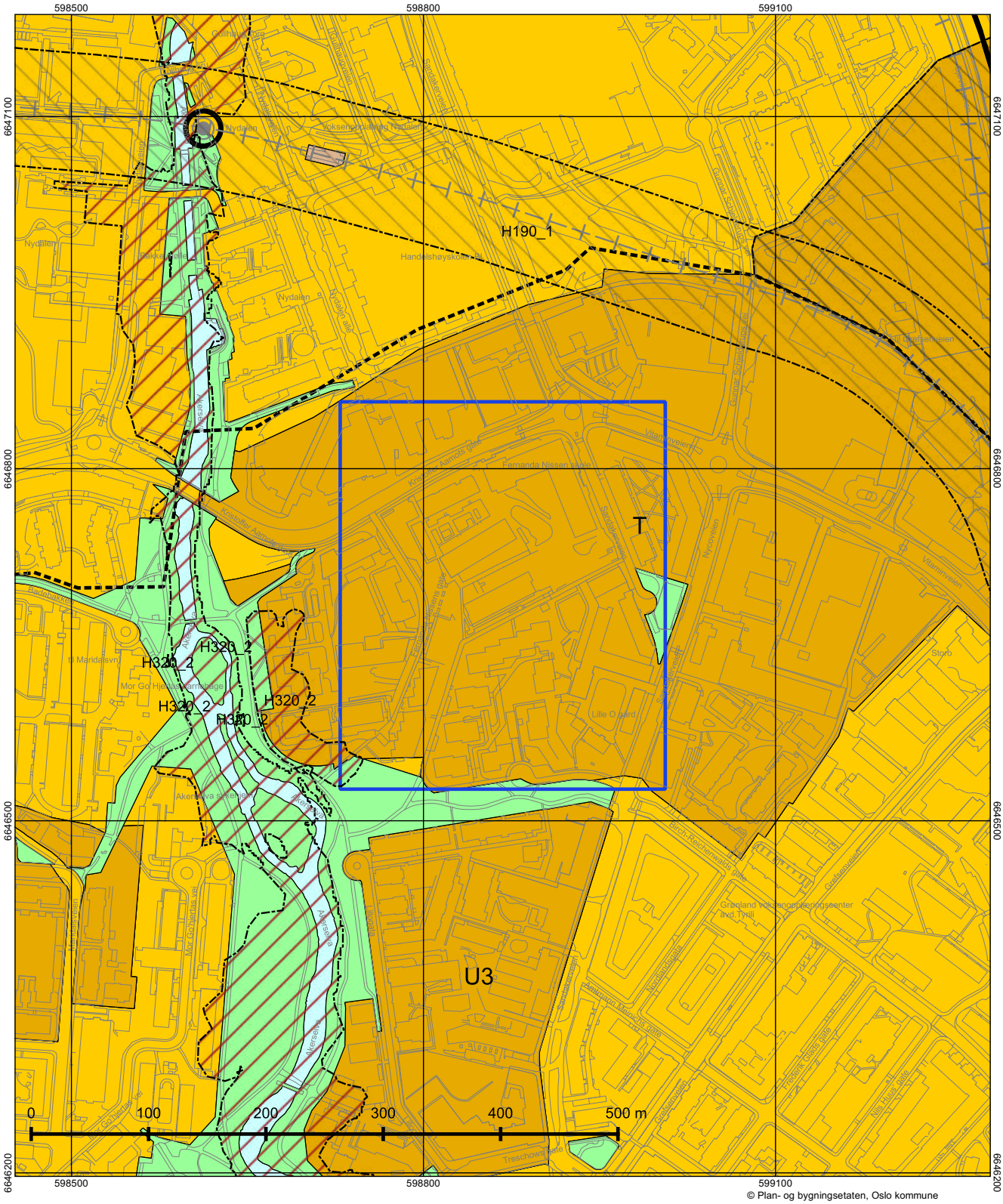
Gnr/Bnr: 77/411

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160207/86536195
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536195
Deres ref: 210255

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 411.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 411.

GNR. 77 BNR. 411

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.2013.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3195 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1: 1000.
Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

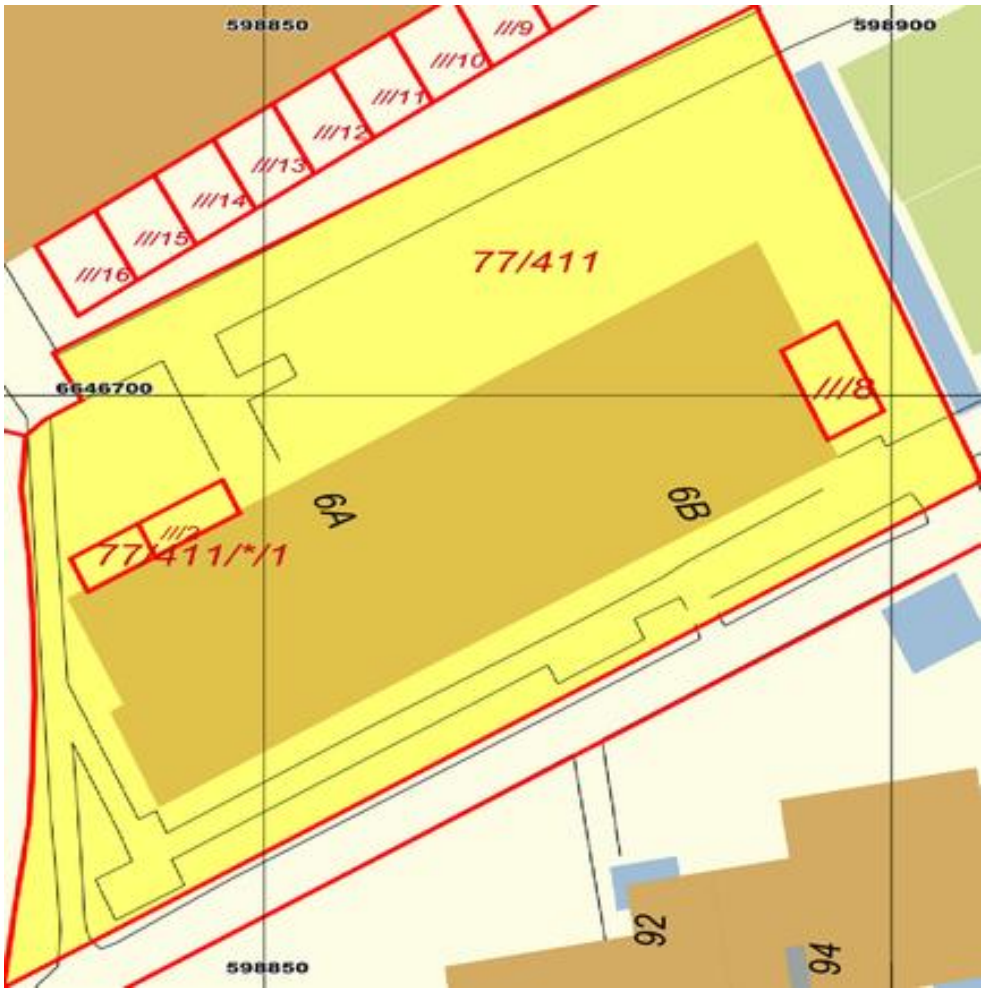
Kristin Tveit
Seksjonsleder

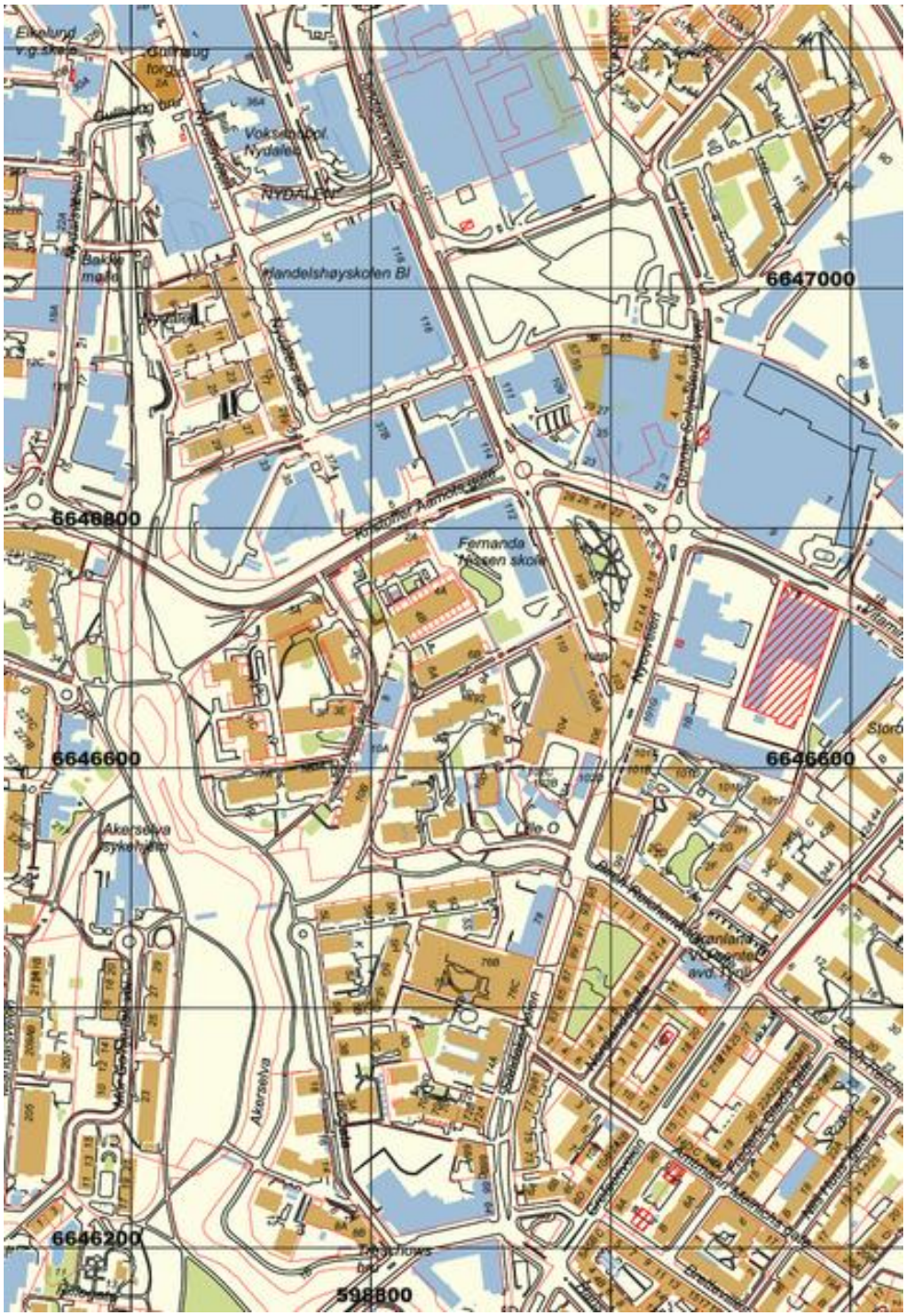
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


598850
598900
///9
///10
///11
///12
///13
///14
///15
///16
77/411
6546700
///8
6A
6B
77/411/*/1
92
94
598850
Plan- og bygningsetaten


6647000
6646800
6646600
6646600
6646200
596800
NYDALEN
Handelshøyskolen BI
Fernanda Nissen skole
Akerselva
Akerselva Sykehus
Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 10:33

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601658829
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992587776	SELVAAG BOLIG ASA		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	411

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	1	71 / 6452	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	411	0	2	45 / 6452	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	411	0	3	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	4	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	5	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	6	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	7	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	8	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	411	0	9	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	10	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	11	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	12	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	13	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	14	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	15	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	16	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	17	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	18	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	19	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokmr: 1030058 Tinglyst: 25.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12/11-14

12.11.2014 09.54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	20	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	21	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	22	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	23	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	24	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	25	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	26	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	27	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	28	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	29	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	30	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	31	57 / 6452	Boligseksjon	Ja - -	Nei
0301	77	411	0	32	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	33	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	34	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	35	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	36	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	37	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	38	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	39	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	40	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	41	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	42	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	43	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	44	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	45	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	46	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	47	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	48	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	49	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	50	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	51	68 / 6452	Boligseksjon	Ja - -	Nei
0301	77	411	0	52	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 10:33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	53	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	54	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	55	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	56	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	57	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	58	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	59	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	60	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	61	108 / 6452	Boligseksjon	Ja - -	Nei
0301	77	411	0	62	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	63	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	64	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	65	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	66	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	67	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	68	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	69	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	70	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	71	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	72	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	73	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	74	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	75	109 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	76	74 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	77	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	78	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	79	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	80	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	81	67 / 6452	Boligseksjon	Ja - -	Nei
0301	77	411	0	82	104 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	83	96 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	84	110 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	85	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	86	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	87	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	88	94 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	89	107 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

12.11.2014 09.54

Side 4 av 4

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	~~410~~ 411		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
992587776	Selvaag Bolig ASA		1/1

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

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

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

02.07.2014 [signature]

ØYSTEIN KLOVLAND FOR HJEMMELSHAVER SELVAAG BOLIG ASA IHT FULLMAKT

24/9-14 [signature]

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
02.07.2014		ØYSTEIN KLUNGLAND	
		FOR HJEMMELSHAVER IHT. FULLMAKT	SELSKAP DØLA AS

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	411		1-89	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
26.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Fernanda Nissens gate 6 A og B , GNR. 77, BNR. 411 i Oslo

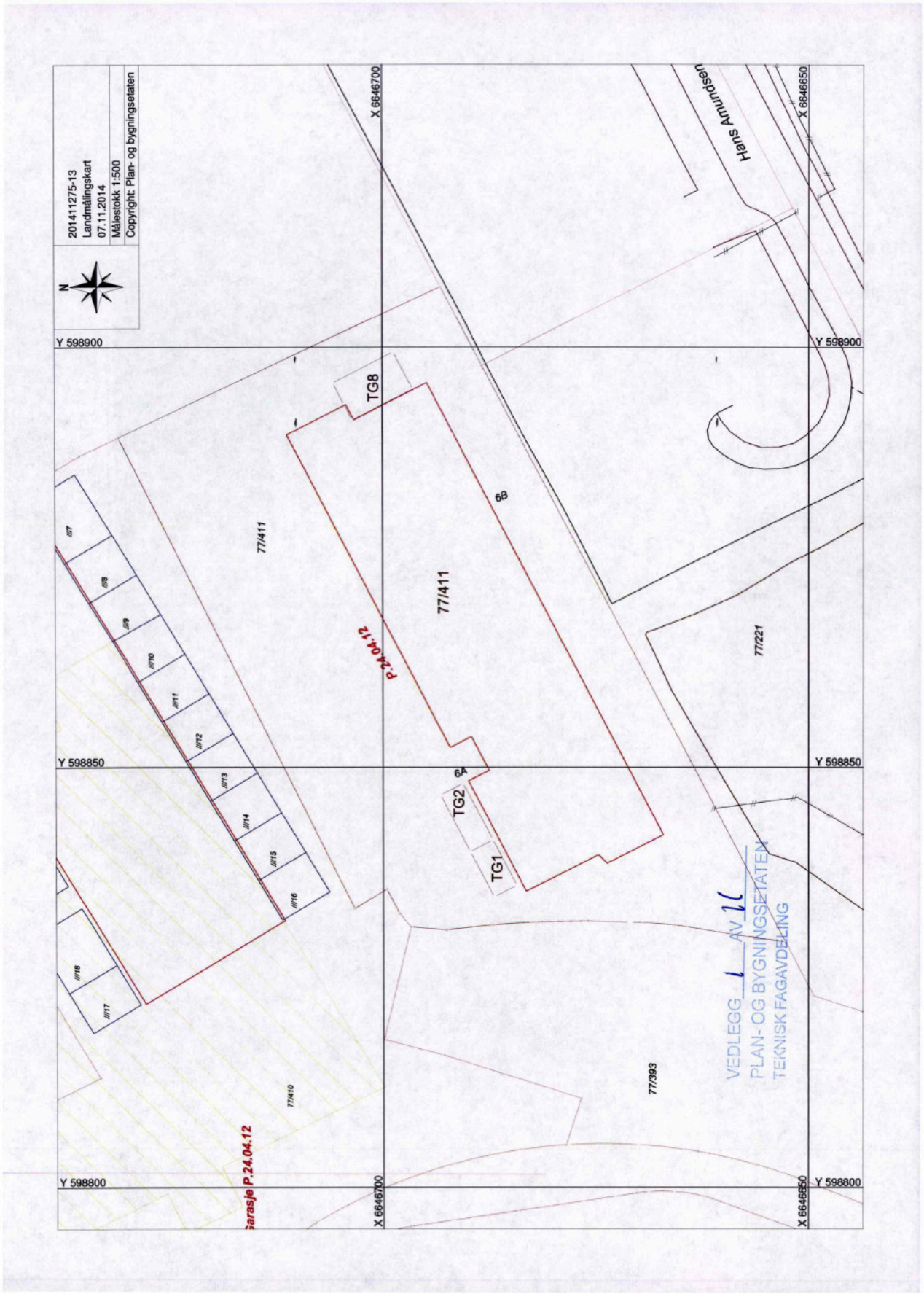
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

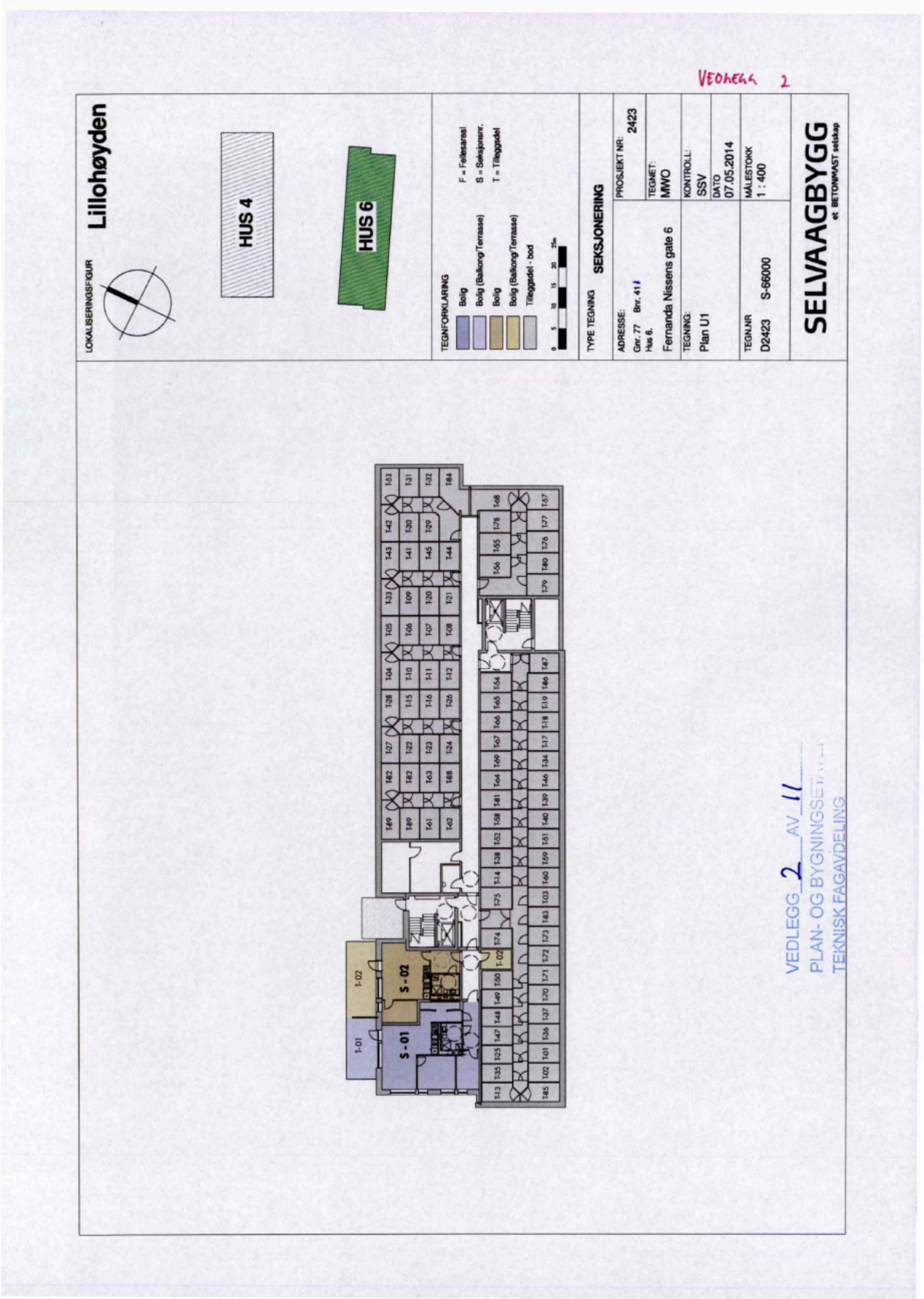
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	71	BG	31	B	57	B	61	B	108	B
2	B	45	BG	32	B	82	B	62	B	86	B
3	B	68	B	33	B	68	B	63	B	68	B
4	B	67	B	34	B	67	B	64	B	67	B
5	B	57	B	35	B	67	B	65	B	57	B
6	B	67	B	36	B	57	B	66	B	67	B
7	B	57	B	37	B	108	B	67	B	57	B
8	B	82	BG	38	B	86	B	68	B	82	B
9	B	57	B	39	B	68	B	69	B	68	B
10	B	67	B	40	B	67	B	70	B	67	B
11	B	67	B	41	B	57	B	71	B	67	B
12	B	57	B	42	B	67	B	72	B	57	B
13	B	108	B	43	B	57	B	73	B	108	B
14	B	86	B	44	B	82	B	74	B	86	B
15	B	68	B	45	B	68	B	75	B	109	B
16	B	67	B	46	B	67	B	76	B	74	B
17	B	57	B	47	B	67	B	77	B	67	B
18	B	67	B	48	B	57	B	78	B	57	B
19	B	57	B	49	B	108	B	79	B	82	B
20	B	82	B	50	B	86	B	80	B	68	B
21	B	68	B	51	B	68	B	81	B	67	B
22	B	67	B	52	B	67	B	82	B	104	B
23	B	67	B	53	B	57	B	83	B	96	B
24	B	57	B	54	B	67	B	84	B	110	B
25	B	108	B	55	B	57	B	85	B	67	B
26	B	86	B	56	B	82	B	86	B	57	B
27	B	68	B	57	B	68	B	87	B	82	B
28	B	67	B	58	B	67	B	88	B	94	B
29	B	57	B	59	B	67	B	89	B	107	B
30	B	67	B	60	B	57	B				
SUM BRØK		2066		SUM BRØK		2100		SUM BRØK		2286	

SUM BRØK (TELLERE) 6452 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signatur for

Dato 02.07.2014 Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA


201411275-13
Landmålingskart
07.11.2014
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6646700
X 6646650
Y 598900
Y 598850
Y 598800
Hans Anundsen
TG8
TG2
TG1
6B
6A
77/411
77/221
77/393
77/410
P.24.04.12
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 2
LOKALISERINGSFIGUR
Lillohøyden
HUS 4
HUS 6
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 41
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6
PROSJEKT NR:
2423
TEGNET:
MWO
KONTROLL:
SSV
DATO
07.05.2014
TEGNING:
Plan U1
MÅLESTOKK
1 : 400
TEGN.NR
D2423 S-66000
SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap
S - 01
S - 02
T-01
T-02
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 3

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING SEKSJONERING

ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 41 i
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

DATO 07.05.2014

TEGNING: Plan 1.etasje

TEGN.NR D2423 S-66001

MÅLESTOKK 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

T-08
S - 07
S - 08
S - 06
S - 09
S - 05
S - 10
S - 04
S - 11
S - 03
S - 12
S - 14
S - 13

VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 4

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 41 i
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6

TEGNING:
Plan 2.etasje

TEGN.NR
D2423 S-66002

PROSJEKT NR: 2423

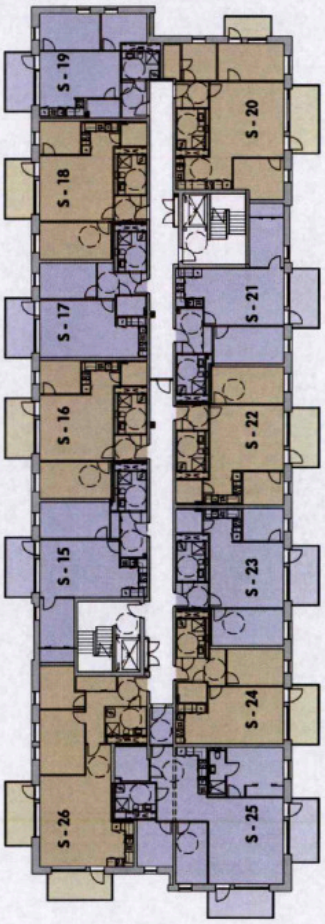
TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

DATO 07.05.2014

MÅLESTOKK 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 5

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonsnr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 41 i
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

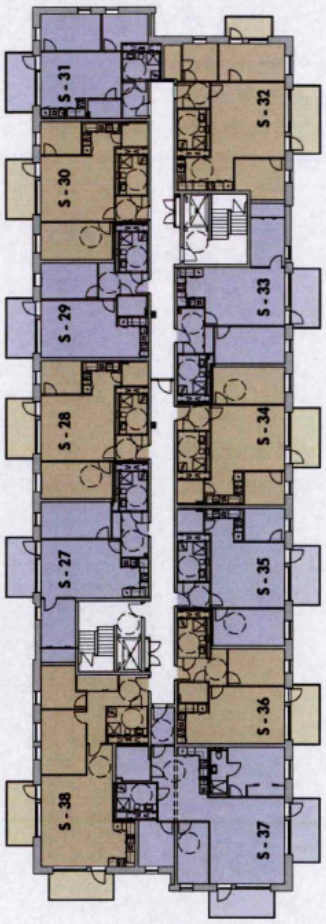
DATO 07.05.2014

TEGNING: Plan 3.etasje

TEGN.NR D2423 S-66003

MÅLESTOKK 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 6

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonsnr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 41 i Hus 6. Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

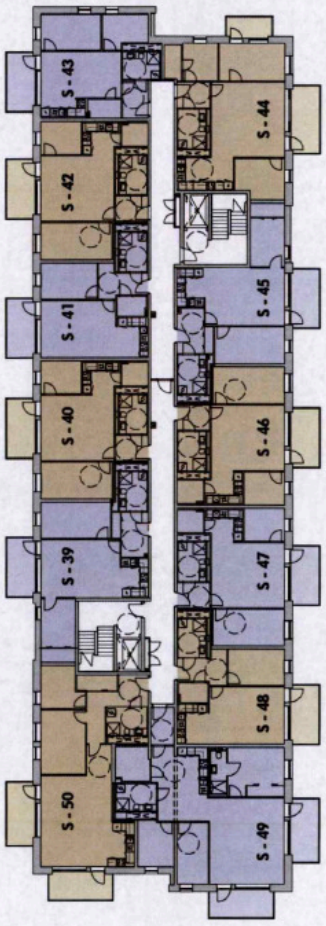
DATO 07.05.2014

TEGNING: Plan 4.etasje

TEGN.NR D2423 S-66004

MÅLESTOKK 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 7

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonenr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 41 i Hus 6. Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

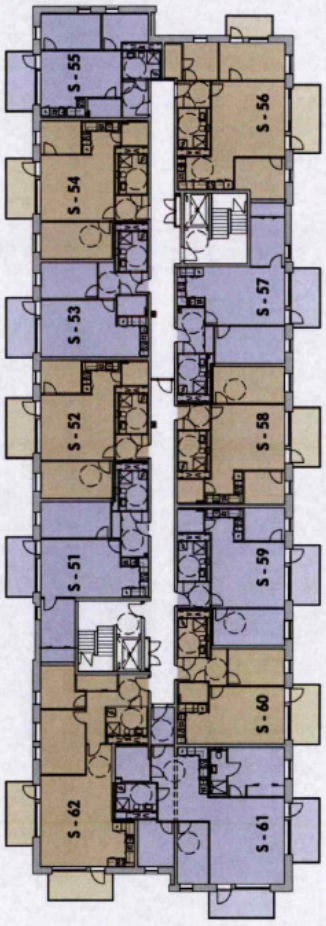
DATO 07.05.2014

TEGNING: Plan 5.etasje

TEGN.NR D2423 S-66005

MÅLESTOKK 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 8

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 41 i
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

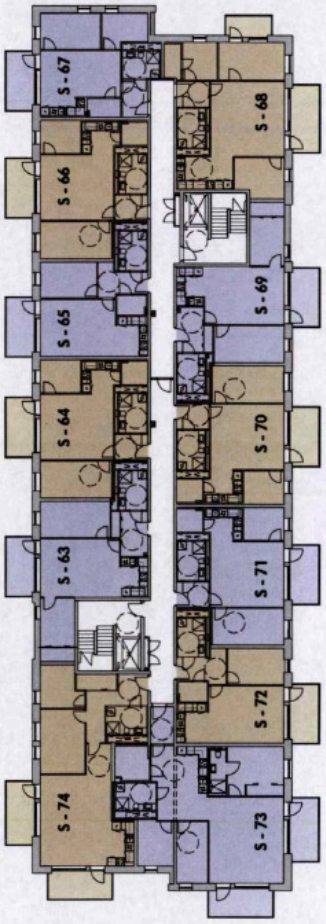
DATO: 07.05.2014

TEGNING: Plan 6.etasje

TEGN.NR: D2423 S-66006

MÅLESTOKK: 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 9

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING SEKSJONERING

PROSJEKT NR: 2423

ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 411
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

DATO 07.05.2014

TEGNING:
Plan 7.etasje

MÅLESTOKK 1 : 400

TEGN.NR D2423 S-66007

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 10

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING **SEKSJONERING**

ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 411
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

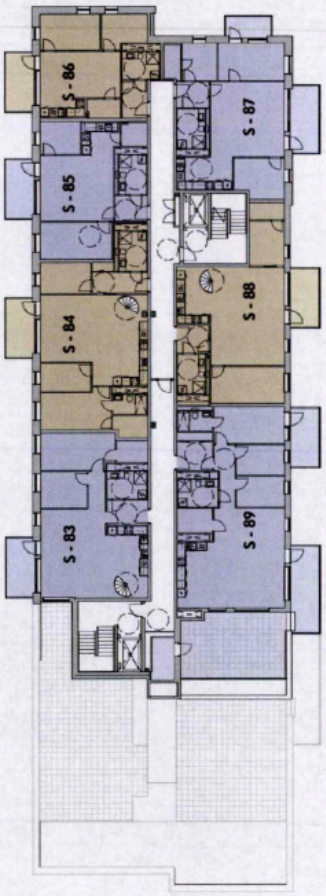
DATO 07.05.2014

TEGNING: Plan 8.etasje

MÅLESTOKK 1 : 400

TEGN.NR D2423 S-66008

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGS...
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG II

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig — F = Fellesareal
Bolig (Balkong/Terrasse) — S = Seksjonsnr.
Bolig — T = Tilleggsdel
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

PROSJEKT NR: 2423

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 41 / Hus 6. Fernanda Nissens gate 6

TEGNET: MWO

TEGNING: Plan 9. etasje

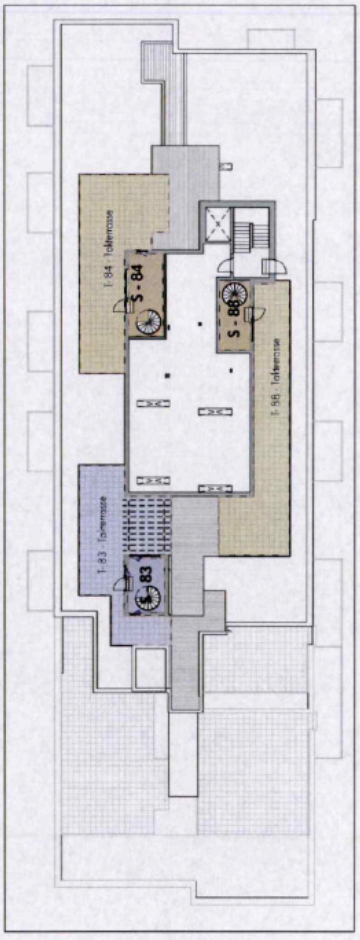
KONTROLL: SSV

DATO 07.05.2014

TEGN.NR D2423 S-66009

MÅLESTOKK 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG II AV II
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

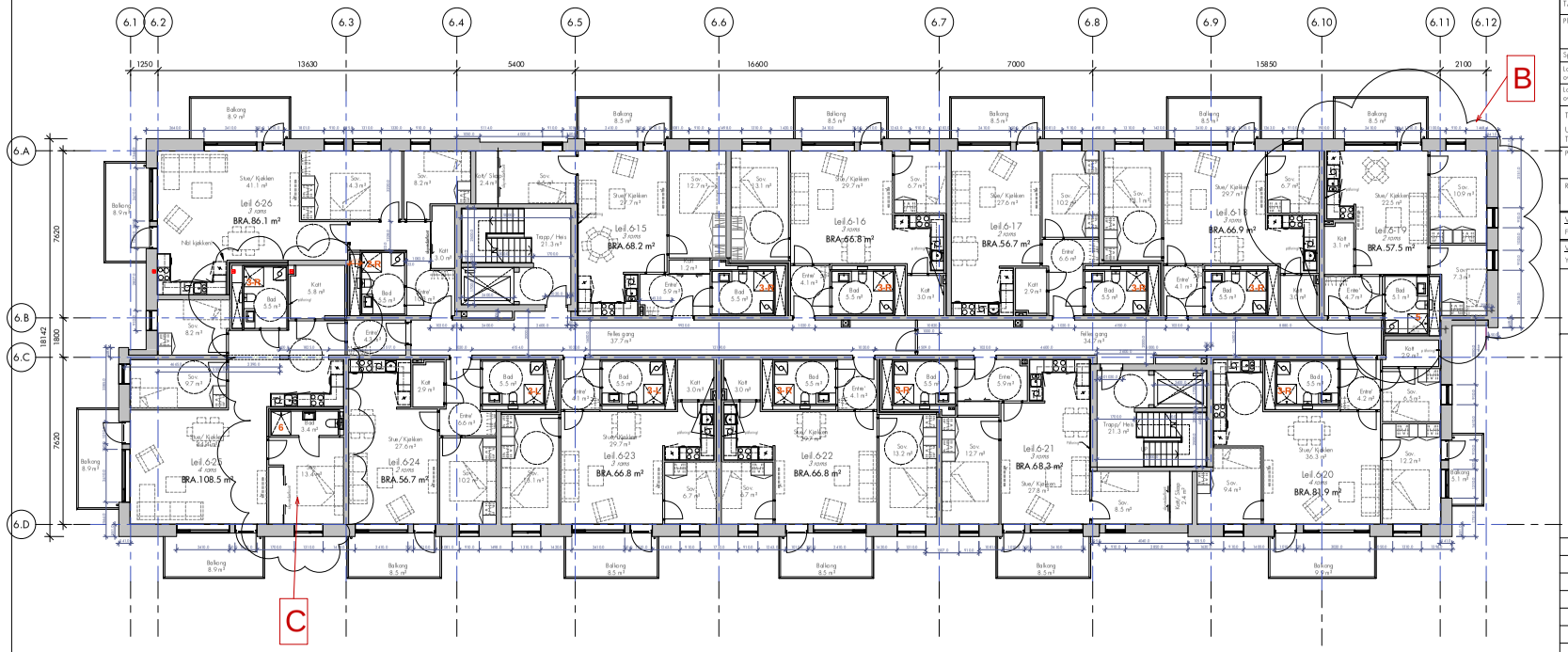
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210255
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 6A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/411

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210255

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



27.02.2014

NB! bokstaver henviser til type endring

Oversiktstegning for Endringsmelding

Skal ikke brukes som arbeidstegning

TEGN.NR D2423 PROSJEKT NR D-61020 NR REV

NB: ALLE MÅL PÅ LETTVEGGER ER TIL BINDINGSVERK I

DØRER

INNBYGGDØRER
D = INNERDØR BOENHET
DP = INNERDØR SKYVEDØR
DF = INNERDØR FELLESAREAL
DE = INNERDØR ENTREDØR
DK = INNERDØR KJ.MA.

BODDØRER
BN: = BODDØR ÅPEN (netting)

VINDUSDØRER
VD = YTTERDØR BALKONG

YTTERDØRER
YD = YTTERDØR I BOENHET
TDF = YTTERDØR FELLESAREAL

UK: I tak/ utsparing, der er oppgitt +2110mm for innerdører og +2210mm fra ferdig gulv for dør og vindu i yttervegger, om det ikke er angitt noe annet på tegningen.

TOLERANSER

TRENCONSTRUKSJONER OG STÅLTYNNPLATEPROFILER

Norsk Standard NS3420:1, Utgave 4.0, toleranseklasse NORMAL benyttes for overflater og konstruksjoner.

UTDRAG FRA NS.3420P:2008, Pt3 d-
(Ikk toleranse for stål og tre)

	Målte lengde	Avvik
Posisjonsavvik for plassering av bunnsvill og søyler		± 5 mm
Senteravstand mellom stendere		± 3 mm
UTDRAG FRA NS.3420-1:2012, TABELL 1, 2 og 3		
Planhet for innvendige platekledninger	0,25 m 1,00 m 2,00 m	± 2 mm ± 3 mm ± 5 mm
Sprang på innvendige platekledninger		± 1 mm
Laddavvik for innervegger og innvendige overflater i yttervegg	2,0 -5,00 m	3 lu
Laddavvik for innervegger og innvendige overflater i yttervegg		± 15 mm
TOLERANSER PARKETT		
UTDRAG FRA NS.3420-1:2012, TABELL 1, 2 og 3		
Planhet (Svanker og bulninger)	0,25 m 1,00 m 2,00 m	± 1 mm ± 2 mm ± 3 mm
Retning (helningsavvik)	> 5,00 m 2,0 -5,0 m < 2,00 m	± 7,5 1,5 lu ± 3 mm

VENTILASJONS PILER:
Friskluft ventil
Mekanisk avsug M

VEGGSKJEMA:
Yttervegger: tegnings nr: M-2301 Innervegger: tegnings nr: M-2401

HUS 6

del 1 | del 2

REV	DATO	REV OMFATTER	TEGNET	KONTR
	27.02.2014	Endringsmelding	BSA	SSV

SELVAAGBYGGG
et BETONMAST selskap

OPPDRAGSGIVER

PROSJEKT: Lillohøyden

TEGNINGSTYPE

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
6	-	77	41

TEGNINGS OMFATTER: Plan 2, 3, 4, 5, 6.etasje

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
A1=1:100	28.06.2013	BSA	SSV

TEGN.NR D2423 PROSJEKT NR D-61020 NR REV

27.02.2014 16:54:28 C:\Trekk\D2423 Billedene\Arkitekt\Hus 6 - Blk.plan oppdatert.rvt

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210255
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 6A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/411

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210255

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201106765-60 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Vidar Olsen	Dato: 25.08.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 6 A-B	Eiendom:	77/41/0/0
Tiltakshaver:	Hansa Selvaag Lillohøyden AS	Adresse:	Lørenvangen 22, 0512 OSLO
Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - FERNANDA NISSENS GATE 6 A-B

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 03.08.2015, med tilleggsdokumentasjon mottatt 18.08.2015.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hele tiltaket

Gjenstående arbeider:
Ferdigstillelse av låser og oppbygging av utearealer mot yttervegg innkjøring garasje med beplantning
Dette skal være utført i løpet av uke 34.

Ferdigstillelse:
I vedtak datert 24.09.2013 er det stilt krav om at Kristoffer Aamots gate skal i henhold til plan- og bygningslovens § 18-1 tredje ledd være opparbeidet og godkjent før ferdigattest gis.
Det er inngått avtale om opparbeidelse av Kristoffer Aamodts gate. Det er opplyst i saken at at planlagt ferdigstillelses vil skje i løpet av 2016.

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sosial infrastruktur

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.08.2015 av:

Hans Vidar Olsen - Saksbehandler
Margrethe Øyvann Tviberg - enhetsleder

Kopi til:
Hansa Selvaag Lillohøyden AS, Lørenvangen 22, 0512 OSLO, okl@selvaag.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.04.2021
	201106765 - 117 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Martin Dahlen Krogstad	

Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 6 A-B	Eiendom:	77/41
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS	Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Fernanda Nissens gate 6 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligblokk i 8 etasjer, mottatt 06.12.2017, sist komplettert 08.10.2020.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106765			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan hus 2 4 6			13/12
Utomhusplan			13/14
Plan U1	D-61U10	27.02.2014	46/3
Plan 1. etasje	D-61010	27.02.2014	46/4
Plan 2.-6. etasje	D-61020	27.02.2014	46/5
Plan 7. etasje	D-61070	27.02.2014	46/6
Plan 8. etasje	D-61080	27.02.2014	46/7

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan Tak Teknisk rom	D-61090	27.02.2014	46/8
Plan Tak	D-61100	27.02.2014	46/9
Snitt A	D-63001	27.02.2014	46/10
Fasade Nord	D-62010	27.02.2014	46/11
Fasade Syd	D-62020	27.02.2014	46/12
Fasade Øst og Vest	D-62030	27.02.2014	46/13
Plan 7 del 1	D-61071	04.03.2015	54/2
Plan 8 del 1	D-61081	04.03.2015	54/3
Fasade nord	D-62010	23.02.2015	54/4
Fasade syd	D-62020	04.03.2015	54/5
Fasade øst og vest	D-62030	04.03.2015	54/6

Andre forhold

Overtakelse

Bymiljøetaten har bekreftet at Kristoffer Åmots gate er opparbeidet slik Plan- og bygningsetaten krevde i vedtaket datert den 24. september 2013, jf. dokument 201106765-112.

Plan- og bygningsetaten har gjennomført besiktigelse av veien den 23. mars. 2021.

Veiarbeidet, inkludert overføring av veigrunn til Oslo kommune, er utført i samsvar med veiopparbeidelseskravet. Veien er nå godkjent og overtatt av kommunen etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet 07.03.2016.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Martin Dahlen Krogstad - saksbehandler
Trine Laugsand Nilsen - for enhetsleder Pål H. Lanser
utviklings- og infrastrukturavdelingen
sosial infrastruktur nord

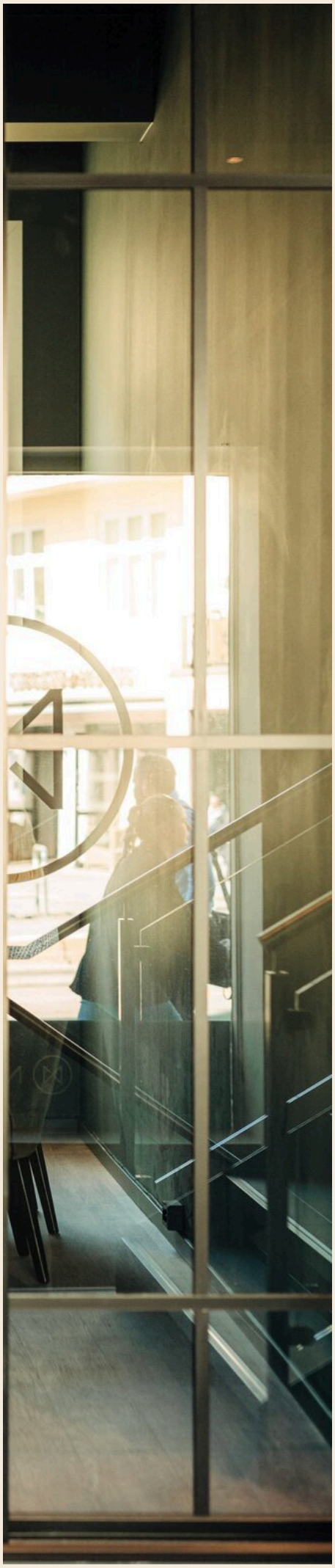
Kopi til:
SELVAAG BOLIG LILLOHØYDEN AS, Lørenvangen 22, 0512 OSLO

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0360/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 6A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 411, snr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Jonas Frydenlund
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: