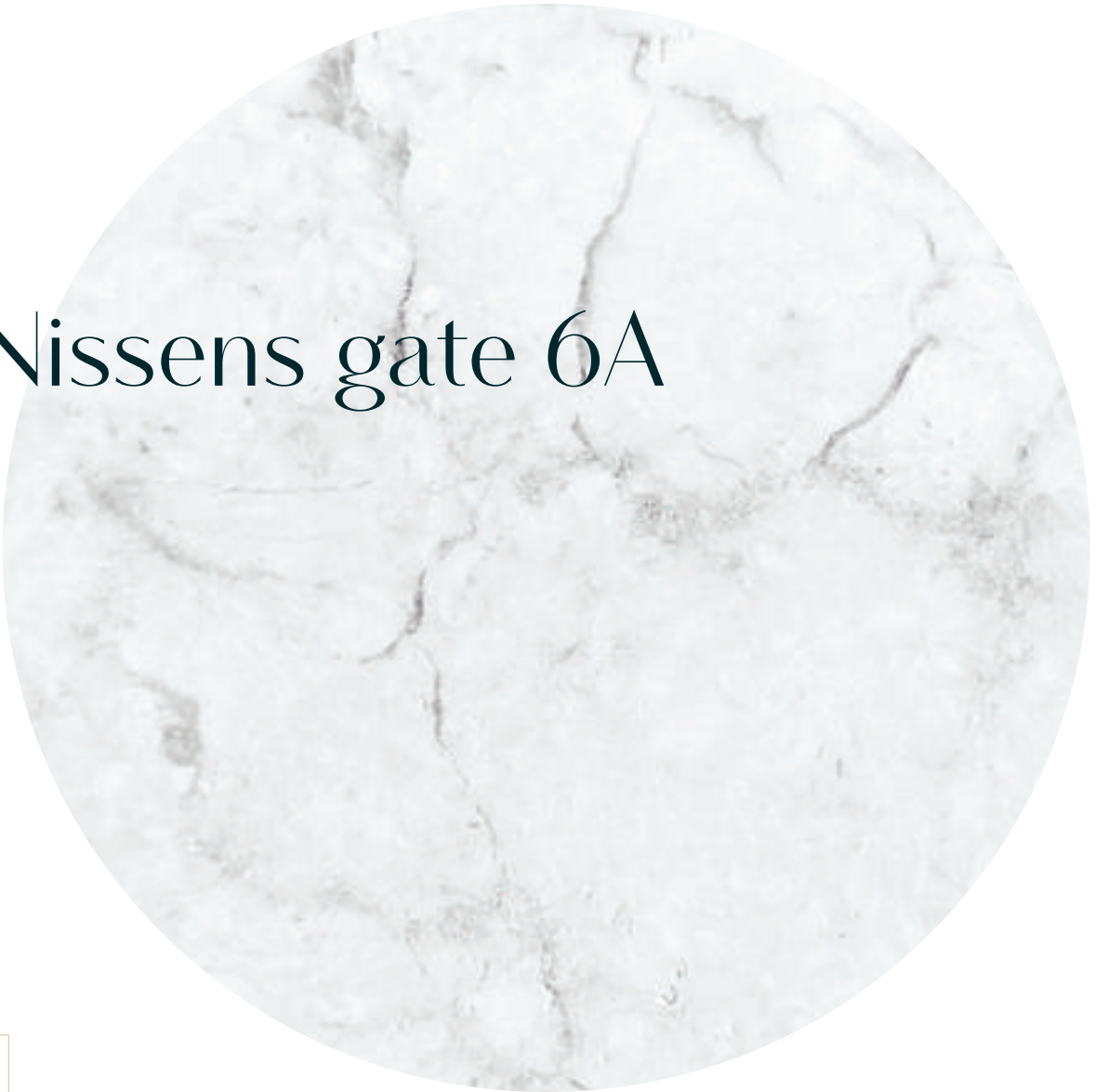


Fernanda Nissens gate 6A



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 6A



Salgsoppgaven produsert 31. august 2025

NYDALEN

Attraktiv og stilren 3-roms m/balkong - Bygg fra 2015 - Heis - Garasjeplass m/el - "Alt" inkl. i fk - Rett ved Akerselva

Prisantydning	7 700 000,-
Omkostninger	193 850,-
Totalpris	7 893 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 099,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015

Ansvarlig megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Fernanda Nissens gate 6A!

- Dette er en attraktiv og delikat 3-roms selveier med heis, sentralt beliggende i hjertet av Nydalen. Her bor du med alle byens fasiliteter rett utenfor døren, inkludert treningssenter, matbutikker, restauranter, apotek og kollektivtransport - alt innen gangavstand. Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter, og er et ideelt utgangspunkt for en aktiv og sosial livsstil.

- Kvaliteter:
- 3-roms med god planløsning
- Vestvendt balkong på ca. 8,5 m^2
- Bygg fra 2015 med nybyggkvaliteter
- Balansert ventilasjon
- "Alt" inkl. i felleskostnadene
- Innvendig bod
- Garasjeplass med elbillader
- Tilhørende sportsbod på ca. 5,8 m^2
- Heisadkomst til alle plan
- Barnehager og skoler rett i nærheten
- Akerselva som nærmeste nabo
- Svært attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, bod, to soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 6 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Fernanda Nissens gate 6 A, 0484 Oslo

4. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no














WHISKEY SOUR


WHISKEY SOUR


















ELSA BESKOW
DEN STORE EVENTYRBOKA
DEN STORE BOKA OM PIPPI


ELSA BESKOW






197
198
201
202


ODEON IMAX


STORO STORSENTER
10-21 (10-19)
INNGANG


Sumo


SATS
SATS

Informasjon

Fernanda Nissens gate 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0275/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 6A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 411, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Petrus Risan Granlund
Sofie Karoline Bergene

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 893 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 906 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, bod, to soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, to soverom, innvendig bod, kjøkken, spisestue og stue med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i det praktiske garderobeskapet.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Gulvet er belagt med parkett, og veggene ble malt i delikate, moderne fargetoner i 2021 – et stilrent og tidsriktig utgangspunkt for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8,4 m^2. Gjennom vår- og sommerhalvåret fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen, ideell for hyggelige stunder med familie og venner. Her er det enkelt å skape en innbydende uteoase med utemøbler, beplantning og gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne HTH-kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har høyglans, glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med både over- og underskap, belysning under overskap samt fliser mellom benkeplate og overskap. Av integrerte hvitevarer følger induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn (ny i 2025). Kjøleskap og fryser er frittstående. Det er i tillegg montert komfyrvakt og aquastopp for økt sikkerhet.

INNVENDIG BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med adkomst fra kjøkkenet. Boden gir god oppbevaringsplass til klær, sko og utstyr, og bidrar til en ryddig og organisert bolig med lett tilgang til det du trenger. Rørfordelerskap og sikringsskap er plassert i boden.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Store vindusflater og moderne fargevalg skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil og integrert belysning, vegghengt toalett med innebygd sisterne samt dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin. LED-lys i himlingen og blandebatteri ble skiftet i 2024.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5,8 m^2, merket "T-40". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.
Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på baderommet.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader, merket med nr. 198. Felleskostnadene for garasjeplassen utgjør kr 350,- per måned. Adkomst til garasjen er via heisen mellom blokk 2 og 4.

Alle elbilladere i garasjeanlegget har egne strømmålere som avleses én til to ganger i året. Strømforbruket faktureres gjennom felleskostnadene, sammen med et administrasjonsgebyr på 720 kroner per halvår fra garasjesameiet.

For elbilladeren i garasjen påløper det en lisenskostnad på kr 60 per måned. Beløpet faktureres samlet én gang i året og dekker systemet som automatisk avleser forbruket.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

2021: Balkongene ble malt i regi av sameie. Vegger i stue, soverom 1 og gang ble malt.
2024: Tilbakeslags ventil ble montert i regi av sameie. Ny dusjarmatur ble montert i dusjen. Storo Elektro AS byttet til LED spotter i taket på baderom. Vegger på soverom 2 ble malt.
2025: Ny komfyr

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det i 2024 satt inn tilbakeslagsventiler i alle leiligheter. Arbeidet ble utført av Harry Martinsen AS i 2024. Byttet selv defekt blandebatteri i dusjen i 2024.

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?
- Nei
Eventuell kommentar: Styret leide inn et malerfirma for noen år siden som malte fasaden.

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: Storo Elektro AS byttet til LED-spotter i taket på badet i 2024. Kvittering og samsvarserklæring finnes i boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier kjøpte elbillader av Ørnulf Wiig installasjon AS som styret har avtale med. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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: Tilbakeslagsventil installert i alle leiligheter i styrets regi i 2024. Harry Martinsen AS sto for installasjon. Styret installerte samtidig trykkøkningsanlegg i kjelleren for å bedre vanntrykket til seksjonene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar: Styret fikk trykkøkningsanlegg installert

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

Beskriv: Sprekk i flis ved feste av høyre dusjdør. Opplyst om av tidligere eier i egenerklæringsskjema. Mangler noe fug på gulvet i dusjsonen.

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: Tidligere har det vært obersvert skjeggkre i kjeller/bodområde. Styret har satt ut feller.

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? Salgsoppgaven da leiligheten ble solgt forrige gang.

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?
- Ja
Beskriv: Oslo kommune skal bygge om rundkjøringen ved Kristoffer Aamots gate / Sandakerveien. Utover dette er det mye byggeaktivitet i Nydalen. Se PBEs saksinnsyn og planinnsyn for eventuelle planer i området.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur i betong. Fundamentert med støpt plate på kultet grunn. Bærende konstruksjon i betong og stål. Hulldekke-elementer av betong som etasjeskille. Utfyllende isolert bindingsverk med utvendig mursteins kledning. Flat tak dekket med papp. Pent opparbeidet gårdsrom med belegningsstein og gressplen, lekeapparater, beplantning og utelys.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom Oppsummering av overflater
Det registreres riss / sprekker i flisfuger i dusjsonen rundt sluket.
Anbefalte tiltak overflater: Flis med riss i dusjsonen bør byttes og fugemasse i dusjsonen bør utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, i tillegg til frittstående kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper og gardiner
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

C - grønn
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer, i tillegg til gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 889 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 099,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 4 099,-

Herav:
Felleskostnader 3 640
Tilleggsytelser: Digital-TV 41
Bredbånd 418

Felleskostnadene for garasjeplassen utgjør kr 350,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kabel-tv, internett, fjernvarme, kommunale avgifter, trappevask, brøyting, vaktmestertjenester i fellesarealer og i uteområder.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 635 066,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 540 265,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert Telenor fiber med TV, inkludert i felleskostnadene. Ny avtale ble inngått høsten 2025. Det er mulig å velge bort TV-kanaler til fordel for raskere internett.

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.

Fellesformue
Kr 13 734,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 426 173. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 9 270.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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 130 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.

Offentlig kommunikasjon

37-bussen går rett utenfor sameiet, rett ved Posten.
Lillo gård. 3 min gange. (Linje 30, 58)
Nydalen T. 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Grefsenveien Trikk. 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. 9 min gange (Linje 4, 5)
I tillegg er det flere busser i området.

Skoler og barnehager

Lillohagen Fus barnehage (1-5) 0.4 km
Nydalen Allé barnehage (0-4 år) 0.4 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 0.4 km
Fernanda Nissen skole. 0.1km
Nordpolen skole. 0.9 km
Bjølsen skole. 1.5 km
Morellbakken skole. 1.2 km
Vestre Aker skole. 2.8 km
Nydalen videregående skole. 1 km
Blindern videregående skole. 3.6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, 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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
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, vedtatt 14.11.07. 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:
Fernanda Nissens gate 10 - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård
Saksnummer: 202457321 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.06.2024
Kommunen ønsker å eie deler av friområdet innenfor gnr./bnr. 77/147 av hensyn til drift og vedlikehold, og for å sikre allmenn tilgjengelighet til friområdet og turveien som er opparbeidet. Drift og vedlikehold av turveien er overtatt av Oslo kommune ved BYM. Planområdet omfattes av to reguleringsplaner som er eldre enn 10 år. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for at kommunen får rettighet til å erverve friområdet. EBY har forsøkt å komme fram til en minnelig avtale med grunneier uten at dette har ført frem.

Nycoveien 1 og 1 B - Detaljregulering tilbygg til næringsbygg - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022

Saksnummer: 201912539 - Reguleringssak
Nydalsveien 36 - 38 - Planforslag til politisk behandling
Bakgrunn og hensikt: Storebrand ønsker å utvikle eiendommene Nydalsveien 36/38 med fokus på bymessige kvaliteter og samtidig skape et pilotprosjekt for bygg oppført av gjenbrukte materialer. Det ønskes bygging av boliger, næring, undervisning, offentlig eller privat tjenesteyting, forsamlig, kultur, handel, servering m.m.

Saksnummer: 202011062 - Reguleringssak
Gullhaug torg 1 - Planforslag til politisk behandling
Nydalen er i sterk transformasjon, og mange av eiendommene i nærheten av Gullhaug Torg er i ulike faser av omregulering eller utvikling. Næringsbebyggelsen som står på Gullhaug Torg 1 i dag ble bygget for omtrent tretti år siden, i en periode hvor kontor- og næringsbygg gradvis erstattet industribebyggelsen i Nydalen.
Dagens bygningsmasse er i liten grad tilpasset ønsket om å gjøre Nydalen til et attraktivt og mangfoldig byområde, med aktive og åpne fasader på gateplan.
Avantor ønsker å utvikle Gullhaug Torg 1 i tråd med dagens overordnede føringer for området, blant annet gjennom etablering av flere boliger og høyere utnyttelse i tilknytning til kollektivknutepunktet Gullhaug Torg.
Det planlegges bygging av boliger, bevertning, forretning, kulturformål og almennyttige formål med mer..

Sandakerveien 121 - Planforslag til politisk behandling - Oppføring av boliger - Offentlig park
Saksnummer: 201619470 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2016

Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til politisk behandling - Park, boliger og forretning
Saksnummer: 201604130 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.03.2016

Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018

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:

301/77/411/40:
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: 40
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: 40
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: 40
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: 40
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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 630,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 690,- 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 31. august 2025

Ansvarlig megler

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

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fernanda Nissens gate 6A

Fernanda Nissens gate 6A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 546 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	2 min 0.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 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.)	104 elever, 8 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

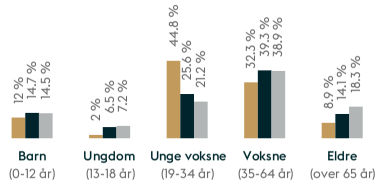
Offentlig transport

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	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	3 min 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	5 min 0.4 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	5 min 0.5 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 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Bakkehaugen	15 min
SATS Nydalen	4 min
Fresh Fitness Storo	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fernanda Nissens gate 6 A 0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2015
BRA: 73 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	1

Supertakst

GNR: 77 BNR: 411 SNR: 40
Johannes Barbantonis
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34998

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres riss / sprekker i flisfuger i dusjsonen rundt sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Flis med riss i dusjsonen bør byttes og fugemasse i dusjsonen bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Petrus Risan Granlund** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Sofie Karoline Bergene** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. 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 er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller/loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fernanda Nissens gate 6 A , 0484 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **77** Bruksnr: **411** Festenr:
Seksjonsnr: **40** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0402**

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur i betong. Fundamentert med støpt plate på kultet grunn. Bærende konstruksjon i betong og stål. Hulldekke-elementer av betong som etasjeskille. Utfyllende isolert bindingsverk med utvendig mursteins kledning. Flat tak dekket med papp. Pent opparbeidet gårdsrom med belegningsstein og gressplen, lekeapparater, beplantning og utelys.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Balkongene ble malt i regi av sameie. Vegger i stue, soverom1 og gang ble malt.	Ja
2024	Tilbakeslags ventil ble montert i regi av sameie. Ny dusjarmatur ble montert i dusjen. Storo Elektro AS byttet til LED spotter i taket på baderom. Vegger på soverom 2 ble malt.	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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	73	67	6	0	8
Totalt m²	**73**	**67**	**6**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	67	64	3	Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.	Bod.
Totalt m²	**67**	**64**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Vestvendt balkong på ca. 8,4 m2 med utgang fra stuen. Det følger med en sportsbod i kjelleren markert med "T-40", på ca. 5,8 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det følger med en biloppstillingsplass merket med nr. «198» med el-billader i felles garasjeanlegg i kjelleren. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". 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 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsykkel/el-moped kr 1.000 og motorsykkel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong i stålglattet betong, gulvet er dekket med treheller. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene ble i 2021 malt i regi av sameie.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

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
Vindusglass er datostemplet 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra HTH med høyglans glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser 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 og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet

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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslange montert i underskap vask.	

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger



Fordelerskap med stoppekran plassert i tak på bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. Stoppekran er plassert i himling på bad/vaskerom.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
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 av elektrisk	**TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom



Fuktmåling med lave fuktverdier fra baderoms overflater.



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin. Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye LED lys i himling, og ny blandebatteri i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det registreres riss / sprekker i flisfuger i dusjsonen rundt sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Flis med riss i dusjsonen bør byttes og fugemasse i dusjsonen bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speil med integrert lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv nedsenket himling med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

FDV dokumentasjon fra baderomsprodusent Parmarine Ltd.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Granlund, Petrus Risan	9578-5994-4-740993	2025-08-28 09:29:43
Bergene, Sofie Karoline	9578-5997-4-955444	2025-08-26 14:44:36

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
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
20-0275/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 6A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Petrus Risan Granlund, Sofie Karoline Bergene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det i 2024 satt inn tilbakeslagsventiler i alle leiligheter. Arbeidet ble utført av Harry Martinsen AS i 2024. Byttet selv defekt blandebatteri i dusjen i 2024.

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

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?
Nei

Eventuell kommentar: Styret leide inn et malerfirma for noen år siden som malte fasaden.

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: Storo Elektro AS byttet til LED-spotter i taket på badet i 2024. Kvittering og samsvarserklæring finnes i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier kjøpte elbillader av Ørnulf Wiig installasjon AS som styret har avtale med. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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: Tilbakeslagsventil installert i alle leiligheter i styrets regi i 2024. Harry Martinsen AS sto for installasjon. Styret installerte samtidig trykkøkningsanlegg i kjelleren for å bedre vanntrykket til seksjonene.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Styret fikk trykkøkningsanlegg installert

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

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: Sprekk i flis ved feste av høyre dusjdør. Opplyst om av tidligere eier i egenerklæringsskjema. Mangler noe fug på gulvet i dusjsonen.

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?
Nei

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: Tidligere har det vært obersvert skjeggkre i kjeller/bodområde. Styret har satt ut feller.

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?

Nei

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?

Nei

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? Salgsoppgaven da leiligheten ble solgt forrige gang

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?

Ja

Beskriv: Oslo kommune skal bygge om rundkjøringen ved Kristoffer Aamots gate / Sandakerveien. Utover dette er det mye byggeaktivitet i Nydalen. Se PBEs saksinnsyn og planinnsyn for eventuelle planer i området.

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?

Nei

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: 20-0275/25

Boligopplysninger:

Lillohøyden 6 sameie
Fernanda Nissens Gate 6 A
0484 OSLO

Vår ref.: 1253/40
Type: Boligsameie
Eiere: Petrus Granlund, Sofie Karoline Bergene

Fødselsdato eier: 23.06.1989
Fødselsdato medeier: 18.09.1989

Organisasjonsnr: 915 899 897
Seksjonsnr: 40

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 099**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 640
Tilleggsytelser:	Digital-TV	41
	Bredbånd	418

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. 29.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	620
Annen formue:	13 734	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 77/411 - seksjon:40
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3114

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84806858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Lillohøyden 6 sameie
Fernanda Nissens Gate 6 A
0484 OSLO

Vår ref.: 1253/40
Type: Boligsameie
Eiere: Petrus Granlund, Sofie Karoline Bergene

Fødselsdato eier: 23.06.1989
Fødselsdato medeier: 18.09.1989

Organisasjonsnr: 915 899 897

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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.



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.

usbl

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.

	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 seksjoner.
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.

Noter årsregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

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**

Noter årsregnskap 2024 Lillohøyden 6 sameie

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: 84ZP7-TMRGW-XY98Q-UHHAL-SWK4I-92KYZ

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-KY96Q-LHHAL-SWK4I-92KYZ

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

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)

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

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 før 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: lillohoyden6@gmail.com
- Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FERNANDA NISSENS GATE 6B

Dato: 23.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498892
1034

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 411

Vi viser til bestilling av 20240923 for FERNANDA NISSENS GATE 6B.

GNR. 77 BNR. 411

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.2014.

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

3194.9 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

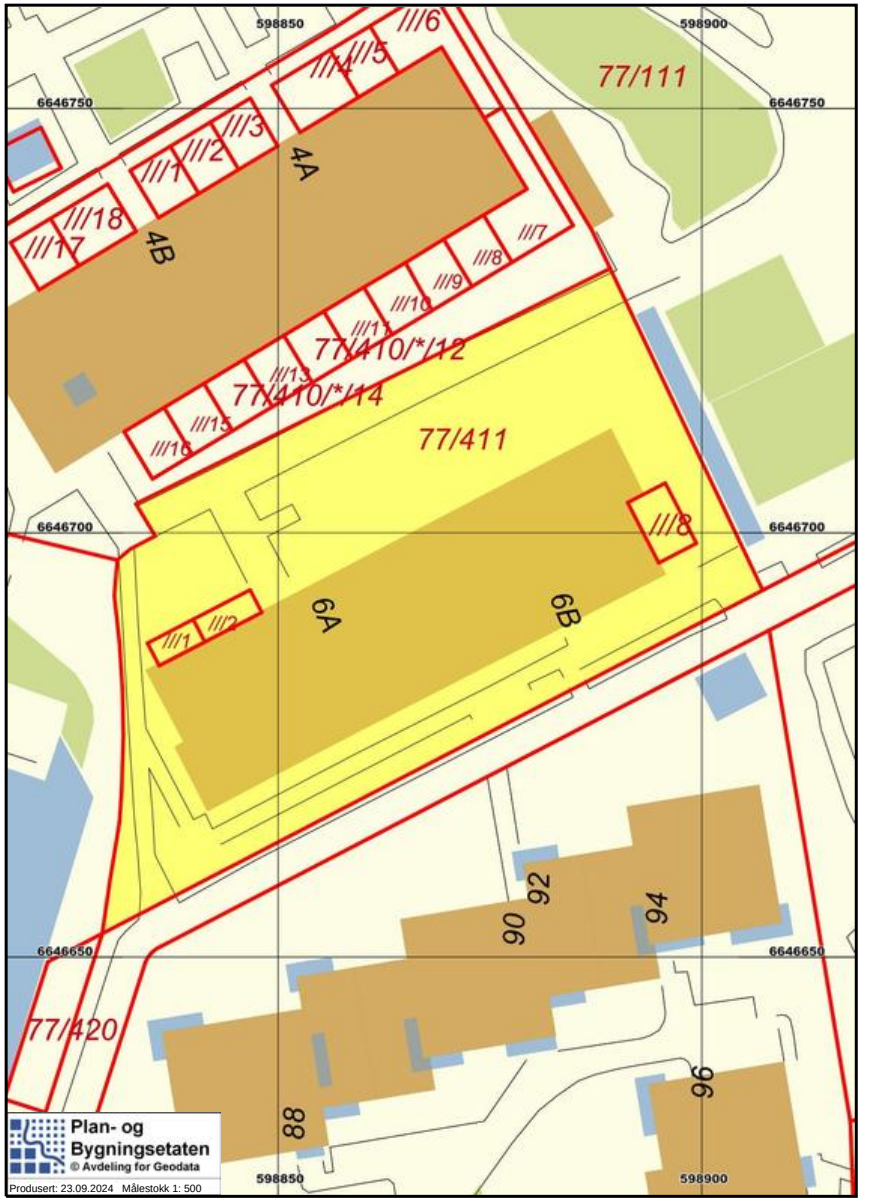
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

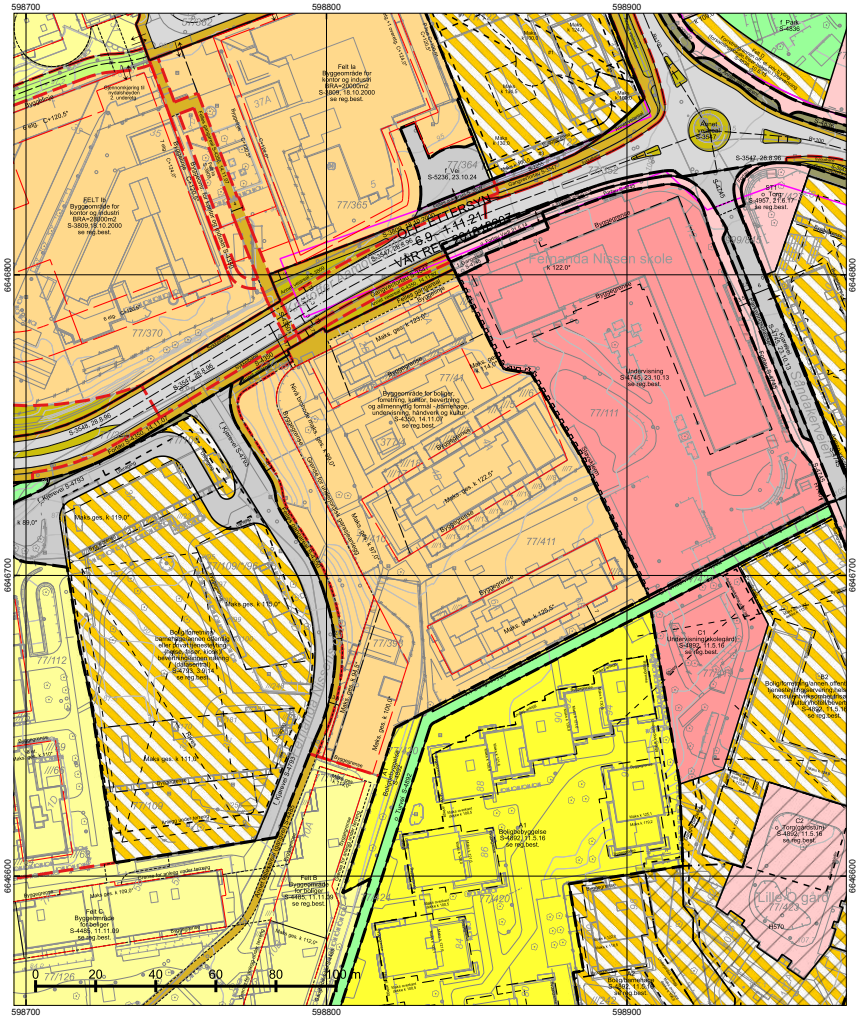
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145092/ 86514836
Deres ref.: 201676
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145092/ 86514836
Deres ref.: 201676
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

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

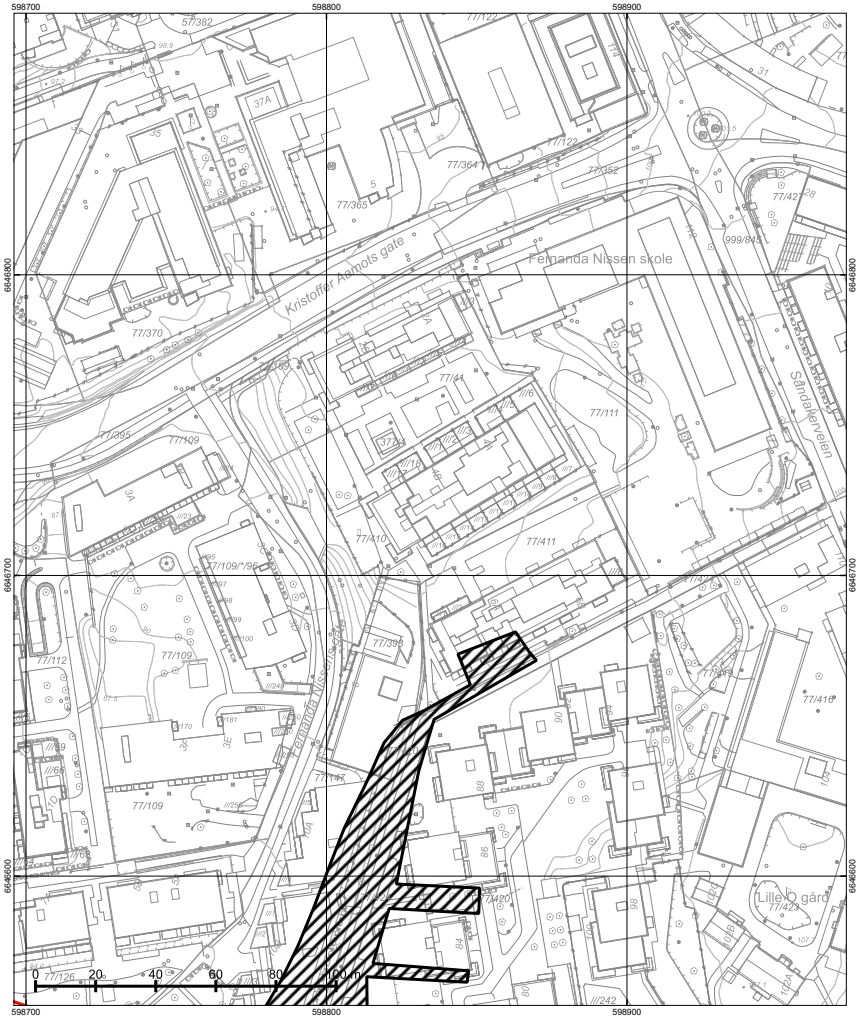
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

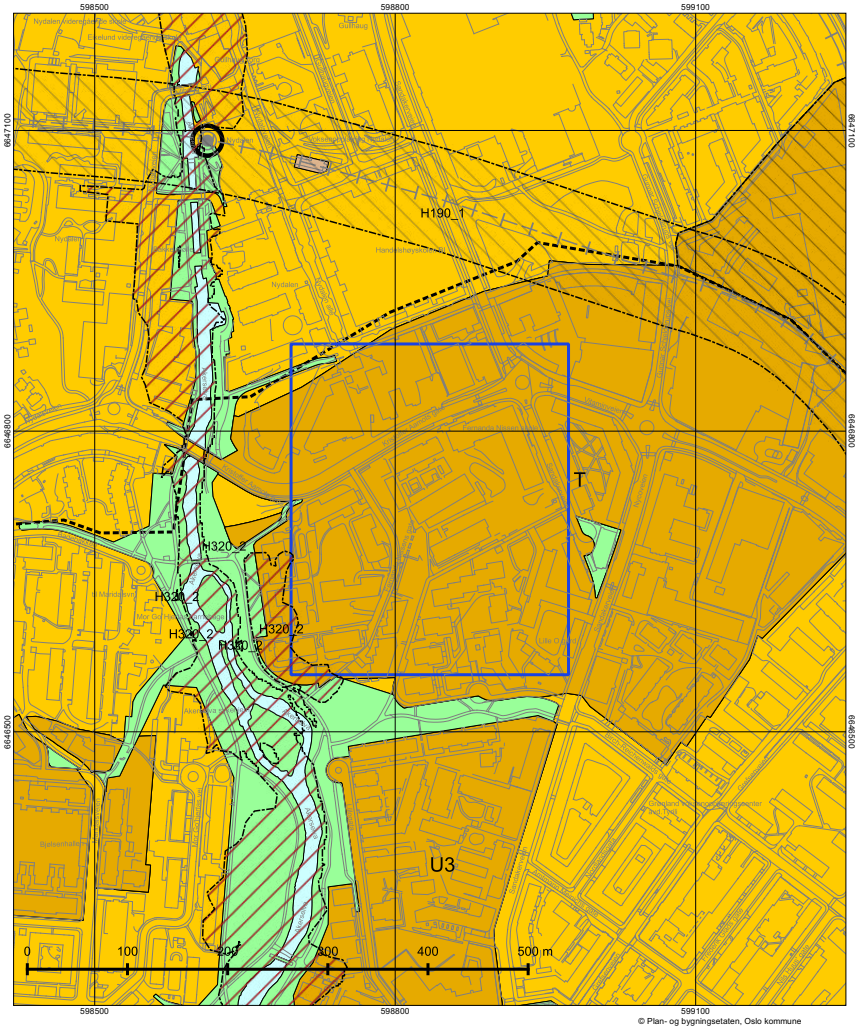
Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145092/ 86514836
Deres ref.: 201676
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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.



Oslo

Dato: 26.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145092/86514836
Deres ref.: 201676

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

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. Uteareal, 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.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0275/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fernanda Nissens gate 6A 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 411, snr 40 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no