NORDVIK

Fernanda Nissens gate 6B

2 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 6B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
18 Om boligen
28 Nabolagsprofil
29 Tilstandsrapport
39 Egenerklæringsskjema
42 Andre vedlegg
93 Kontaktinfo
96 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99 Forbrukerinformasjon om budgivning
100 Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv toppleilighet | Privat takterrasse på ca. 60 m² |
Fantastisk utsikt og solforhold | Garasje m/elbillader

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**338 590,-**
Totalpris	**13 838 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 089,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

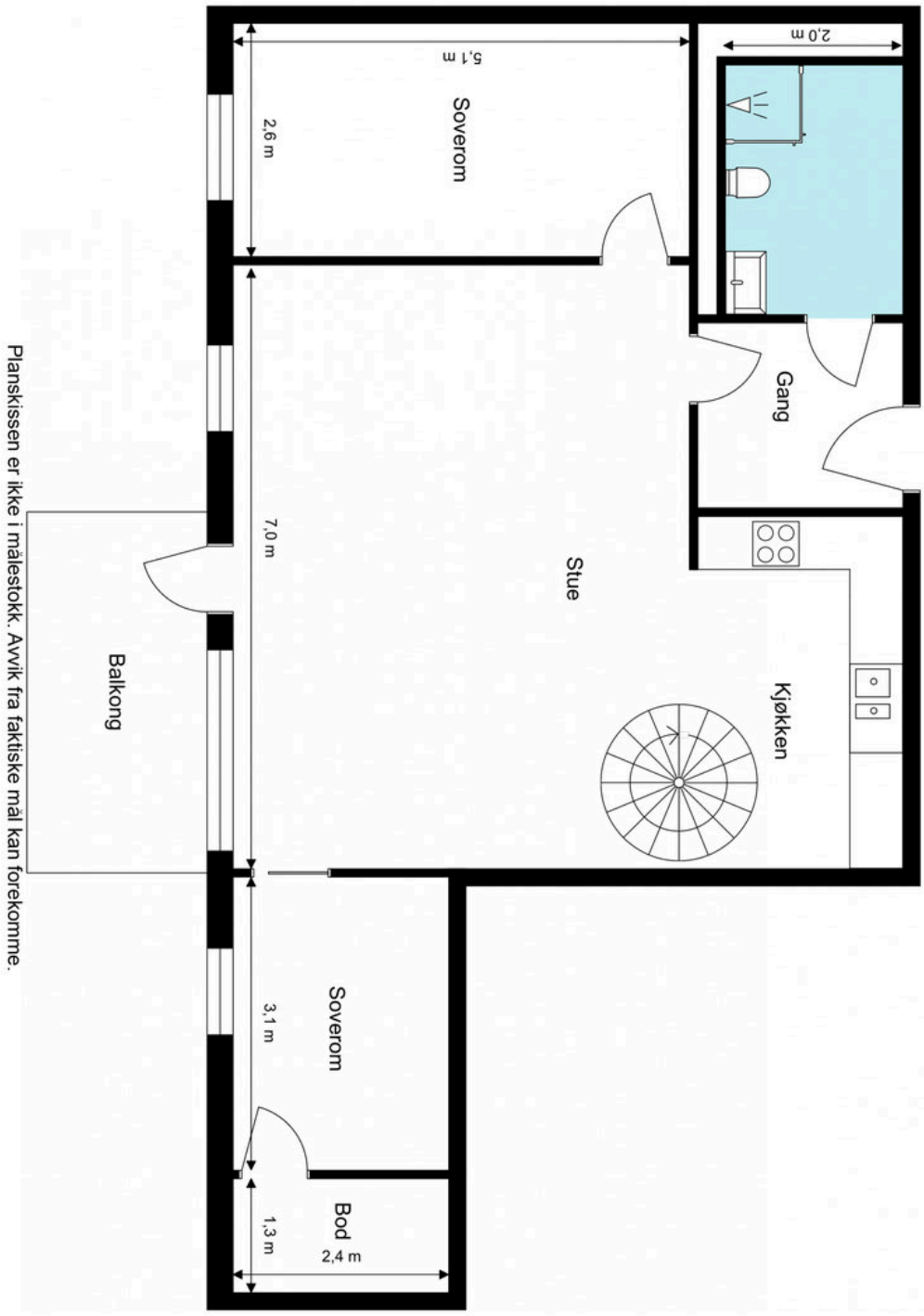
Velkommen til Fernanda Nissens gate 6B! En eksklusiv toppleilighet over to etasjer med privat takterrasse på 59 m² som setter rammen for en helt spesiell bokvalitet. Sammen med balkongen utgjør utearealet hele 67 m², med flotte solforhold og enestående utsikt over Oslofjorden.

Leiligheten har en lys og sosial planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, delikat bad og utgang til balkong. Fra kjøkkenet leder en spiraltrapp opp til takstuen som videre fører deg ut til takterrassen, et spektakulært uterom med plass til både lounge, spisegruppe, utekjøkken og frodig beplantning.

Garasjeplass med elbillader, heis, vannbåren varme og attraktiv beliggenhet kompletterer denne unike boligen. I hjertet av Nydalen har du kort vei til kollektivtransport og alt du måtte trenge.

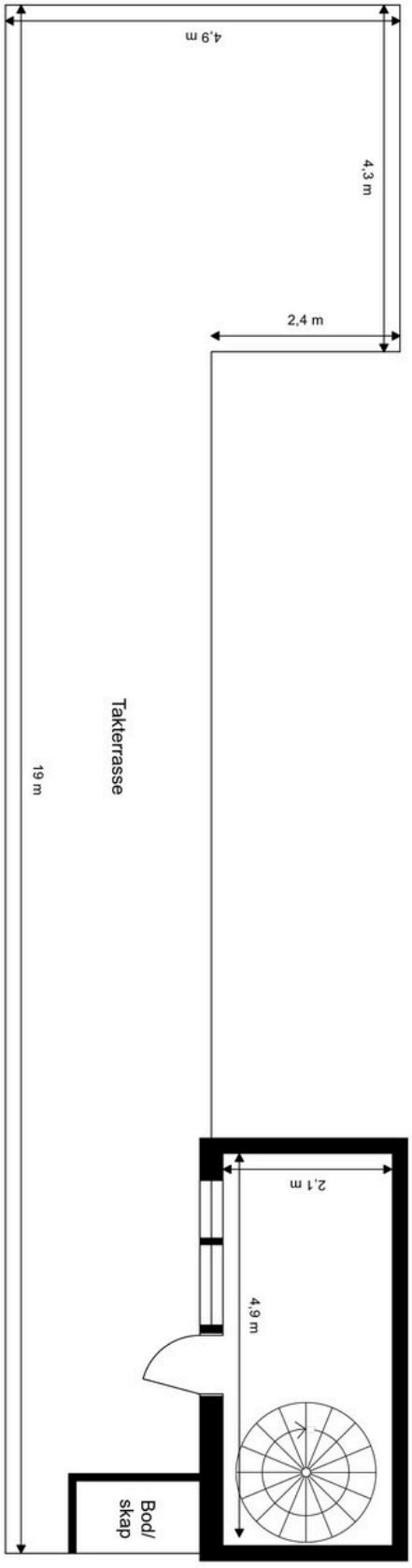
Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



Planløsning

9. Etasje
BRA-i: 11 kvm
Total BRA: 12 kvm



Fernanda Nissens gate 6b

HUUN PROSJEKT

Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Legg merke til hvordan takterrassen i dag er delt opp i flere soner slik at du skal kunne følge solen fra morgen til kveld.





Den vakre uteplassen er delt opp i flere soner hvor du har spiseplass, flere forskjellige sittegrupper og utekjøkken.

I tillegg til din private takterrasse på 59 kvm er det også en egen balkong direkte ut fra leiligheten på ca. 8 kvm.





Rett ved siden av takterrassen har du et veldig praktisk rom som for selger har fungert som kontor/ lekerom/ gjesterom.





Her har du trappen som fører videre ned til hovedetasjen.

Den stilige trappen gir et arkitektonisk særpreg over leiligheten.



Kjøkkenet er fra 2015 med benkeplate av laminat.





Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

Romslig balkong på ca. 8 kvm med direkte utgang fra stuen.



Vinduene er av 2-lags glass fra 2015.





Det blir et naturlig skille mellom stue og kjøkken / spiseområde.

Romhøyden er på ca 250cm.



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.





Her har du også godt med garderobeskap som følger leiligheten.

Soverom 2 har også medfølgende skyvedørsgarderobe. Videre innenfor soverom 2 har du en veldig praktisk bod/ walk-in garderobe.



Moderne og pent bad med opplegg for vaskemaskin.





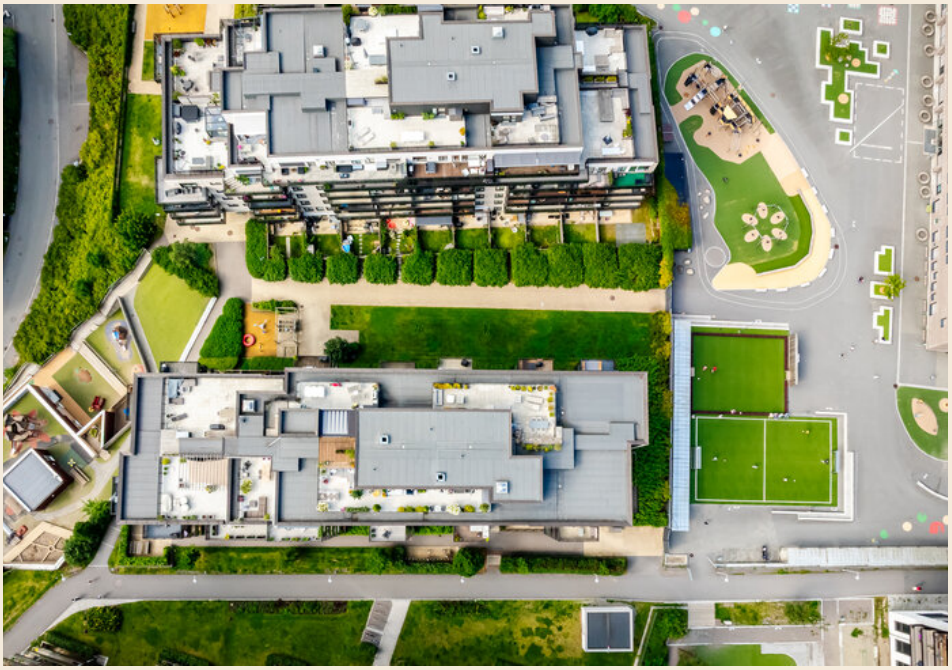
Gang med tilgang til stue og bad. Det er også kodelås både til leiligheten og ved inngangsparti slik at du enkelt kan åpne opp leiligheten når gjester ankommer.

Boligens entré.



Leiligheten ligger tilbaketrukket og rolig til på Nydalen. I tillegg medfølger det garasjeplass med el lader i felles garasjeanlegg.





Kort avstand til skolen (bak boligen) og barnehagen (rett foran).

Grønne omgivelser og tur/fritidsmuligheter Akerselva og Voldsløkka.



Det er ca 7 min å gå til Sats Nydalen.





Storo storsenter ligger like i nærheten med stort utvalg butikker.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0139/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 411, snr 88 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

Selgere
Johan Magnus Fagerli
Katarina Puco

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
351 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 851 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 67 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

9. etasje:
BRA-i: 11 kvm. Tak-/ loftstue
BRA-e: 1 kvm. Bod på takterrasse
Total BRA: 12 kvm.
TBA: 59 kvm. Takterrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 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 er lagt til som tilleggsareal til den enkelte seksjonen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp. Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger.

Innhold
Leiligheten har en svært funksjonell planløsning hvor du finner entré, bad, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong i 8. etasje, en løsning som gjør boligen både praktisk og lett å bo i.

Fra kjøkkenet leder en elegant spiraltrapp opp til takstuen og videre ut til den private takterrassen i 9. etasje. Her får du et spektakulært uterom som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen gjennom store deler av året.

ENTRÉ
Leiligheten ønskes velkommen av en entré med plass til yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til boligens øvrige rom.

STUE
Den lyse stuen har store vindusflater og en åpen forbindelse mot kjøkkenet som skaper en luftig og sosial atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og utgangen til balkongen gir en naturlig overgang mellom inne- og utearealene.

KJØKKEN
Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Den åpne løsningen gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt, og spiraltrappen opp til takterrassen gir boligen et særpreg få leiligheter kan tilby.

SOVEROM
Boligen har to romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Begge ligger samlet på hovedplanet sammen med boligens øvrige oppholdsrom, noe som gir en funksjonell og praktisk planløsning.

BAD
Delikat og moderne bad med flislagte overflater, dusjløsning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

TAKSTUE
Adkomst via spiraltrapp fra hovedetasjen til en meget praktisk "takstue". Dette rommet passer utmerket som gjesterom/ kontor/ tv-stue.

TAKTERRASSE
Boligens absolutte høydepunkt er den private takterrassen på ca. 59 m². Terrassen er innredet med flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, med god plass til loungemøbler, spisegruppe, utekjøkken og frodig beplantning. Her kan du nyte solen gjennom store deler av dagen, invitere til lange sommermiddager eller trekke deg tilbake med en kopp kaffe og nyte utsikten. Dette er et uterom som oppleves som en naturlig forlengelse av boligen, og en kvalitet svært få leiligheter i Oslo kan tilby.

BALKONG
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong som fungerer som et ekstra uteområde og gir en fin overgang mellom oppholdsrommet og omgivelsene.

PARKERING OG BOD
Leiligheten disponerer sportsbod i kjeller på ca. 5 m² samt fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Standard
Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og fremstår moderne med tidsriktige materialvalg og en gjennomtenkt planløsning. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, mens den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom. Boligen har stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, delikat bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Sammen med den private takterrassen, balkongen, heis og garasjeplass med elbillader får du en bolig som kombinerer høy komfort med en bokvalitet det er vanskelig å finne maken til.

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

Ingen bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

Parkering
Selger opplyser at det følger Parkeringsplass 172 i felles garasjeanlegg med installert Elbil-lader.

Seksjonen eier en andel på 1/250 i garasjesameiet, tilknyttet 1 garasjeplass.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres eller selges til andre seksjonseiere i eget eierseksjonssameie beliggende over garasjesameiet, slik at eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 2 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 2, og eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 4 kun kan overdra sameieandel i garasjesmaeiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 4, og at eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 6 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 6.

Modernisering og påkostninger
Leilighet er kjøpt som nybygg og er jevnt vedlikeholdt. Det er ikke gjort noen utbedringer.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet silikonfuger i dusjen av Syl Thaci, Byggassistenten.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg Selvaag Bolig. Baderomskabin Parmarine Oy

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

Beskriv: Det gjøres regelmessig service av byggets installasjoner. Ventilasjonsrens utført oktober 2025. Montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter og trykkøkningsanlegg for stabilt varmtvann og vanntrykk i 2024.

- 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)
Ja
Beskriv: Det har vært to tilfeller hvor drensrør i underetasjen/felles bodareal har gått fra hverandre i skjøtene under styrtregn pga belastning. Dette har sameiet/rørlegger utbedret ved klamring av rør. Drenering i grunn har også blitt utbedret av Selvaag etter tilbakeslag.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har i 2025 kommet inn vann gjennom vindu på soverom under kraftig regn og vind. Dette er meldt fra til sameiet om som har vedlikeholdsansvar for vinduer. Hvis vinduer må byttes, skal dette gjøres i regi av sameiet. Følges opp av eier og sameiet.

- 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: Har tidligere vært observert skjeggkre i bygget, dog ikke i leiligheten. Det er blitt håndtert av sameiet.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, i forbindelse med salget.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Forventer årlig justering i takt med prisvekst

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

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:

Boligen er oppført med angitt byggeår. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduer i boligen er av type sidesving og topphengslet med 2-lags glass, og har alder som angitt.

Veggene er slettmalte i alle rom. Himlingene er også slettmalte tak. Gulvene er dekket med parkett. Det er registrert lite slitasje på innvendige overflater. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over kjøkkenbordet og på soverommet
- TV og lydanlegg
- Bilder og malerier
- String hyller (kan selges til kjøper dersom ønskelig)

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.

Utleie av sin egen seksjon skal meldes skriftlig fra til sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme
- Varmekabler i gulv på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4807 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strømforbruk til elbillader betales separat.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Drift og vedlikehold
- Fjernvarme
- Varmtvann
- Kommunale avgifter
- TV/Bredbånd
- Drift garasjeplass

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Eiendomsskatt
Kr 2 224,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 217 269,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 869 075,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 700,- pr. 01.07.2026

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 84806858

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 114 kvm (Eiertomt)
Attraktivt og sentralt beliggende på Nydalen.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Fernanda Nissens gate, en attraktiv adresse i hjertet av Nydalen. Her bor du med Akerselva som nærmeste nabo, omgitt av moderne arkitektur, grønne parkområder og et bredt utvalg av servicetilbud. Nydalen har utviklet seg til å bli en av Oslos mest attraktive bydeler, hvor urbane kvaliteter kombineres med nærhet til natur og rekreasjon.

Fra boligen er det kort vei til Nydalen T-banestasjon, buss og tog, som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og resten av byen. I nærområdet finner du Storo Storsenter, restauranter, kaféer, treningssentre og et godt utvalg av dagligvarebutikker. Langs Akerselva ligger flotte tur- og sykkelstier, parker og rekreasjonsområder som kan nytes året rundt.

For den aktive er det kort vei til både Handelshøyskolen BI, SATS og en rekke øvrige idretts- og fritidstilbud. Dette er en beliggenhet som passer like godt for deg som ønsker et aktivt byliv som rolige omgivelser med naturen tett på.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Fernanda Nissen skole, (linje 37,51). 3 min gangavstand.
Trikk: Grefsenveien, (linje 11, 12 og 18). 5 min gangavstand.
T-bane: Storo, (linje 4 og 5). 9 min gangavstand.
Tog: Grefsen stasjon (linje RE30 og R31). 13 min gangavstand.

Skoler og barnehager
Lillo Gård barnehage (1-5 år), 3 min gangavstand.
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år), 5 min gangavstand.
Lillohøyden FUS barnehage (2-5 år), 5 min gangavstand.
Eiendommen sogner til Fernanda Nissen skole (1-7kl), 2 min gangnavstand.
Nærmeste ungdomsskole er Bentsebrua skole (8-10kl), 13 min gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06-04-2021.

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

Det er etablert en terrasseplatting over opphevet kanalkasse mellom takterrasse til snr. 83 og snr. 88 (denne seksjonen). Det gjøres oppmerksom på at denne terrasseplattingen ikke er lovlig å oppholde seg på og kun er etablert som "pynt" mellom takterrassene. Ved evt. krav om fjerning av plattingen vil ny eier måtte belage seg på å gjennomføre dette sammen med eier av naboseksjonen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig/forr./kontor. 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.

Pågående saker i området:
- Fernanda Nissens gate - opparbeidelse av felles avkjørsel. Saksnummer: 202508053

- Fernanda Nissens gate 6 A - endring av pergola på takterrasse. Saksnummer: 202605552. Siste dok. 25.06.2026

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/

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

301/77/411/88:
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: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/6452

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: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/6452

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: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/6452

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: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/6452

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 192 162,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2026

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

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

Fernanda Nissens gate 6B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 572 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

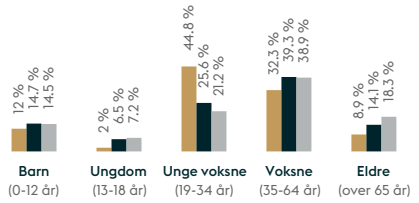
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Fernanda Nissens gate 6B
0484 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 77, **Bnr.** 411

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
101 m²	2	1	1

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	7	0	0	0

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **26/06/2026** Rapportdato : **09/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:
- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:
- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:
- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 **Ingen registrerte avvik**

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:
- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:
- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Fernanda Nissens gate 6B, 0484 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 77, **Bnr.** 411
Hjemmelshaver	-
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2015
Tomtestørrelse	Tomt 3114 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
8.etg	84	-	-	8
9.etg	11	1	-	59
Bod i kjeller	-	5	-	-
Sum	**95**	**6**	**-**	**67**
Sum BRA	**101**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
8.etg	250cm
9.etg	259cm
Bod i kjeller	-

Måling
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Areal
Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

ROMINNDELING

BRA-i

8.etg	9.etg	Bod i kjeller:

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er slettmalte i alle rom. Himlingene er også slettmalte tak. Gulvene er dekket med parkett. Det er registrert lite slitasje på innvendige overflater.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
101 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med angitt byggeår. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduer i boligen er av type sidesving og topphengslet med 2-lags glass, og har alder som angitt.

Etasjeskillere:
Betong

Vinduer:
Sidesving, Topphengslet – 2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av balansert type. VVS-anlegget har rør-i-rør system. Varmekilden er et fellesanlegg. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 11 automatsikringer.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Vannbåren varme
Ja – Fellesanlegg

OM TOMTEN

Attraktivt og sentralt beliggende på Nydalen

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 2015 og fremstår som moderne med to etasjer. Innvendige overflater viser overveiende lite slitasje, noe som indikerer godt vedlikehold. Rommene inkluderer blant annet gang, soverom, bad, kjøkken, stue, kontor og bod.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og vannbåren varme fra et fellesanlegg. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Rør-i-rør systemet er også en del av de tekniske anleggene.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Regelmessig vedlikehold vil være nødvendig for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Innvendig trapp er ikke iht. dagens forskrift: Interntrapp mellom 8.etg og 9.etg er av typen vindeltrapp/ spiraltrapp. Trappen er av en type som er brattere enn anbefalt for å spare areal.
- Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 103 cm).
- Tegninger: Foreligger (Se opplysninger fra megler)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Se opplysninger fra megler)
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Se opplysninger fra megler)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- FDV-dokumentasjon fra oppføring/omgjøring
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren radiator
- Elektrisk gulvvarme
- Fellesanlegg

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles parkeringsgarasje. Elbillader montert.

TG 1 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Topphengslet/Sidesving
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2015

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen topphengslet/sidesving med 2-lags glass fra 2015. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen avvik er registrert, noe som indikerer at vinduene er i god stand. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Terrasse/balkong 1

- Type og etasje: Balkong 8.etg
- Høyde rekkverk: 103 cm

Terrasse/balkong 2

- Type og etasje: Terrasse 9.etg
- Type gulv: Betongheller
- Type rekkverk: Glassrekkverk med metallstendere
- Høyde rekkverk: 120 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, rekkverk, fallforhold, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

2. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres sprekkdannelser i en flis over speil opp mot himling. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller aldring av fugematerialene.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn bak overflatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert funksjon i overflatesjiktet og risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. For dette tilfellet og denne plassering av flis med riss/sprekk ansees forholdet kun å ha kosmetisk betydning, da avstand til våtsone og fuktpåkjenning er relativt stor.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fuger og skifte ut skadde fliser ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

TG 1 10.2 GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert i dusjsone. Fallforholdet i dusjsone er målt til minimum 1:50, mens fall utenfor dusjsone er målt til minimum 1:100. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er registrert til 40 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen er utført med en solid konstruksjon og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og overflater samt rekkverk er i god stand. Ingen avvik ble funnet ved kontroll av innfesting, skader, avrenning, tettesjikt, ventilering eller rekkverk. Som med alle utvendige konstruksjoner, må løpende vedlikehold påregnes for å opprettholde dagens tilstand.

10. BAD

TG 1 10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Ventilasjon: Balansert avtrekk
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2015

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert fuktskade og oppsvelling på dør, noe som kan gi redusert funksjon og redusert tetthet; utbedring anbefales og behov for oppfølging bør vurderes. Riss og sprekker i fliser/fuger er påvist, men i denne plasseringen anses forholdet kun å ha kosmetisk betydning grunnet relativt stor avstand til våtsone og begrenset fuktpåkjenning, og behov for videre undersøkelser vurderes ved endret fuktpåvirkning.

1. Avvik/Årsak: Dør med fuktskader

Det registreres fuktskader eller oppsvelling i dørblad og/eller karm. Opplyst at dette skyldes vannsøl.

Risiko/Konsekvens

Fuktskader og oppsvelling kan redusere dørens funksjon, blant annet ved at dørbladet blir vanskelig å åpne og lukke eller at tettheten svekkes. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av materialene, redusert levetid og økt risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Skadde deler av dørblad eller karm bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TG 1 10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: Fuktmåling og visuell kontroll foretatt via rørsjakt fra utsiden av bad

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra gang: **0**%

TG 1 10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2015
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servant, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Rørskap: VVS, Vannbåren

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servant
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Rørskap VVS
- Rørskap vannbåren

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på både vegger og gulv, og har elektrisk gulvvarme samt balansert avtrekksventilasjon. Det ble bygget i 2015 og har smøremembran på både gulv og vegger, selv om dokumentasjon for veggmembranen mangler. Det er registrert fuktskader på døren, noe som kan påvirke funksjonaliteten over tid, samt riss og sprekker i fliser og fuger som anses som kosmetiske grunnet avstand til våtsone. Fuktmålinger fra gangen viser 0% fukt, og det er utført inspeksjon av veggkonstruksjon via rørsjakt. Badet har generelt god tilstand, men det anbefales å følge med på de registrerte avvikene for å unngå fremtidige problemer.

TG 1 15.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2015
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Bad
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, og ingen avvik ble funnet ved kontroll av vannrør, avløpsrør, lekkasje eller gjennomføringer. Som med alle VVS-installasjoner, bør det påregnes løpende vedlikehold over tid.

TG 1 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2015
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøl- og frys
- Integrerte hvitevarer: Steketopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator tilkoblet balansert
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er fra 2015 og har slettmalte vegger og tak, samt parkettgulv. Innredningen består av overskap, underskap og laminat benkeplate, med integrerte hvitevarer som steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Ingen avvik ble funnet, og kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det er ingen behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 **15.3 VANNBÅRENT VARMEANLEGG**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2015
- Varmekilde: Fellesanlegg
- Anleggstype: Vannbårent varmeanlegg
- Distribusjon: Radiatorer

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et vannbårent varmeanlegg med synlige komponenter som fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik på befaringsdagen. Anlegget er i god stand, men som med alle tekniske installasjoner, må løpende vedlikehold og utskifting av komponenter påregnes over tid.

TG 1 **16. VENTILASJON**

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2015

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra 2015, og det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Sikringsskapet og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen avvik ble funnet, og anlegget virker å være i god stand ut fra tilgjengelig informasjon.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2015
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod i tilknytning til soverom
- Antall sikringer: 11
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja

Ikke besvart

- Det elektriske anlegget ble installert: 2015
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra 2015 og det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen. Sikringsskapet og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen avvik ble funnet, og anlegget virker å være i god stand ut fra alder og synlige forhold.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

09/07/2026

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
7. juli 2026

Oppdragsnummer
23-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Johan Magnus Fagerli, Katarina Puco

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet silikonfuger i dusjen av Syl Thaci, Byggassistenten.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nybygg Selvaag Bolig. Baderomskabin Parmarine Oy

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

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?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Det gjøres regelmessig service av byggets installasjoner. Ventilasjonsrens utført oktober 2025. Montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter og trykkøkningsanlegg for stabilt varmtvann og vanntrykk i 2024.

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

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

Feil og mangler

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

Oppgi type rapport og årstall: Ja, i forbindelse med salget.

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Forventer årlig justering i takt med prisvekst

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)
Ja

Beskriv: Det har vært to tilfeller hvor drensrør i underetasjen/felles bodareal har gått fra hverandre i skjøtene under styrtregn pga belastning. Dette har sameiet/rørlegger utbedret ved klamring av rør. Drenering i grunn har også blitt utbedret av Selvaag etter tilbakeslag.

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

Beskriv: Det har i 2025 kommet inn vann gjennom vindu på soverom under kraftig regn og vind. Dette er meldt fra til sameiet om som har vedlikeholdsansvar for vinduer. Hvis vinduer må byttes, skal dette gjøres i regi av sameiet. Følges opp av eier og sameiet.

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: Har tidligere vært observert skjeggkre i bygget, dog ikke i leiligheten. Det er blitt håndtert av sameiet.

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

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: 23-0139/26



Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO

Detaljering

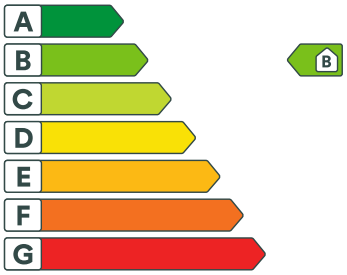
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest



Adresse **Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317560**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300312359**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **411**
Seksjonsnummer **88**	Bruksenhetsnummer **H0801**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **71,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **71,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 362 kWh**

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Fernanda Nissens gate 6B, 0484 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Synne Elisabeth Sørlie Dato utkjørt: 01.07.26 Side 2 av 2

Lillohøyden 6 sameie	**Vår ref.:**	1253/88	**Fødselsdato eier:**	16.06.1980
Fernanda Nissens Gate 6 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	02.06.1981
0484 OSLO	**Eiere:**	Johan Magnus Fagerli, Katarina Pucu		
Organisasjonsnr: 915 899 897				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Synne Elisabeth Sørlie Dato utkjørt: 01.07.26 Side 1 av 2

Lillohøyden 6 sameie	**Vår ref.:**	1253/88	**Fødselsdato eier:**	16.06.1980
Fernanda Nissens Gate 6 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	02.06.1981
0484 OSLO	**Eiere:**	Johan Magnus Fagerli, Katarina Pucu		
Organisasjonsnr: 915 899 897	**Seksjonsnr:**	88		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 739**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 260
Tilleggsytelser:	Digital-TV	41
	Bredbånd	438

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 248
Annen formue:	28 700	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	88	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	77/411 - seksjon:88		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3114

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	84806858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0801

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



INNKALLING 2026

Lillohøyden 6 sameie

Fredag 12.06.2026 kl. 10:00
Digitalt

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Lillohøyden 6 sameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeidskapital

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

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 145.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Forslag til vedtak: Bjørn Tore Olsen velges for 2 år

Magnus Klund Kristiansen velges for 2 år

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

Magnus Klund Kristiansen innstilles til gjenvalg for 2 år

Balanse 2025 Lillohøyden 6 sameie

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

Resultatregnskap 2025 Lillohøyden 6 sameie

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Sted:_____ Dato:_____

Johan Magnus Fagerli
Styreleder

Magnus Klund Kristiansen
Styremedlem

Siri Marstrander Fodnes
Styremedlem

Bjørn Tore Olsen
Styremedlem

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Langsiktige fordringer

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

Resultat og balanse med noter for Lillohøyden 6 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lillohøyden 6 sameie

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Lillohøyden 6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Årsmelding 2025 - Lillohøyden 6 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Lillohøyden 6 sameie består av 89 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PH3QO-D0OKA-EUMA3-5G1OS-9LPR-H1YL3

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

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

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

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

Årsmelding - styrets rapport

Styrets arbeid

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

Vedlikehold

Hovedprosjekt 2025 – ventilasjonsrens

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

Øvrig vedlikehold

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

Hendelser i perioden

Det har ikke vært større hendelser utover normal drift.

Kommunikasjon med beboere

Styret har kommunisert via e-post og digitale løsninger.

Økonomi

Styret har hatt fokus på kostnadsutvikling og bærekraftig drift.

Fremtidige planer

Videre arbeid med vedlikeholdsplan, tekniske oppgraderinger og trivsel.

STYRETS RAPPORT

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

Styrets arbeid i perioden har i stor grad handlet om

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

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

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

STYRETS INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STYRET

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Skjeggkre

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

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

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

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

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

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

VEDLIKEHOLD

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

Ventilasjonsrens

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

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

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

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

VVS – utbedring av avvik på varmtvann og vanntrykk

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

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

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

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

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

Uønskede hendelser i 2025

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

Brann og brannsikringsutstyr

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

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

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

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

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

Gjenstander i fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

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

Ventilasjon

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

Heiser

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

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

Renhold

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

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

Vaktmester

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

temperaturvariasjoner.

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

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

Annet vedlikehold

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

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

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

Vedlikehold tidligere perioder

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

AVTALER

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

Avtale om digitale nøkler med Usbl

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

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

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

Forretningsfører

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

Forsikring

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

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

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

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

ANDRE FORHOLD

Fjernvarme

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

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

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

Avfallshåndtering – bruk av søppelnedkast

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

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

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

Dørautomatikk

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

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

Røykluker

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

Nødlys

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

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

TV/Bredbånd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggesaker og naboforhold

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

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

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

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

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

Garasjesameiet

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

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

Garasjesameiet kontaktes på lillohgarasje@gmail.com

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

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

Inntekter

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

Kostnader

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

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

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

Kommentarer til budsjett for 2026

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

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

Utleie av seksjoner

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

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

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

Dyrehold

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

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

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

Røyking

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

Personvern

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

Henvendelser fra eiendomsmeglere

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

Arbeid fram mot neste årsmøte

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

FOR

LILLOHØYDEN GARASJESAMEIE

Gnr. 377, bnr. 4, Oslo kommune
Fastsatt av utbygger Selvaag Lillohøyden AS og hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA på konstituerende sameiermøte den 30.09.2014,
Endret på sameiermøte 08.01.2014

§ 1
Navn

Sameiets navn er Lillohøyden garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.377 bnr. 4, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjørearealer, boder, tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet vil være en kombinasjon av realsameie og personlig sameie. Realsameie innbærer at eierskap og hjemmel er tilknyttet annen fast eiendom, jfr § 8 nr 3. Personlig sameie innbærer at eierskap og hjemmel er knyttet til fysisk eller juridisk person, jfr § 8 nr 5.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

222 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 222 til sammen	222 /250
1 andel for spesialrom og boder som betjener gnr. 77, bnr. 41, Lillohøyden 2 Sameie	10/ 250
1 andel for spesialrom og boder som betjener gnr. 77, bnr. 410, Lillohøyden 4 Sameie	10/ 250
1 andel for spesialrom og boder som betjener gnr. 77, bnr. 411, Lillohøyden 6 Sameie	8/ 250
Til sammen	250/ 250

§3
Formål

Sameiets hovedformål er å eie og forvalte et garasjeanlegg og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks avfallshåndtering, lås-system, felles utomhusbelysning for eiendommene gnr 377 bnr 4, gnr.77 bnr.41, 410 og 411 i Oslo kommune

Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m. Uteoppholdsarealet fremgår av kart datert [dato] og som gjelder som **Vedlegg 1** til disse vedtektene. Jfr også tinglyst erklæring på eiendommen av 29.11.2013, dokumentnr 1038949.

Videre skal sameiet å drifte og forvalte felles fjernvarmeanlegg beliggende i eiendommen gnr. 377 bnr. 4 i Oslo kommune (heretter benevnt "Fjernvarmeanlegget").

Fjernvarmeanlegget består av alle tekniske installasjoner/innretninger som ikke eies av Hafslund, som for eksempel felles tilkoblingspunkt til fjernvarme, rør, sirkulasjonspumper m.v. Fjernvarmeanlegget skal betjene samtlige av overnevnte eiendommer og sameiet skal ivareta bla. følgende felles anliggender/interesser vedrørende Fjernvarmeanlegget:

- motta felles energileveranse til eiendommene,
- være kontraktspart/abonnent for energileverandør
- betale for energikostnader og sørge for kostnadsfordeling mellom eiendommene,
- sørge for nødvendig drift og vedlikehold av Fjernvarmeanlegget,

Sameiet skal drifte og forvalte felles uteoppholdsarealet og Fjernvarmeanlegget til beste for eiendommene og ivareta deres interesser.

§ 4
Rett til bruk av uteoppholdsarealet

Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 sameie har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og kjøreadkomst. Sameiermøtet og styret kan fastsette nærmere ordensregler for bruk av uteoppholdsarealet.

Fjernvarmeanlegget skal betjene samtlige eiendommer og på like vilkår (med unntak av fordeling av kostnader til drift, vedlikehold og bruk, jf. § 16 nedenfor.)

§ 5
Vedlikehold av uteoppholdsarealet og fjernvarmeanlegget

Styret i sameiet er ansvarlig for at uteoppholdsarealet og fjernvarmeanlegget holdes forsvarlig ved like. Den enkelte eiendom er selv ansvarlig for drift og vedlikehold for eget ledningsnettet for varmetransport og returvann fra og med tilkoblingspunkt for egen undermåler etter hovedmåler.

§ 6
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 7 og 8, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 2** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av spesialrom og boder og parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 14.

§ 7

1. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lillohøyden" – Selvaag Bolig Lillohøyden AS og/eller opprinnelig hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 8. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 8 under.

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

§ 8
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

1. En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, **jf. vedlegg 2.**

2. Iht tinglyst erklæring med dokumentnr 1038949 av 29.11.2013 har gnr 77, bnr 41 – Sameiet Lillohøyden 2 bruksrett til 42 plasser til biloppstilling i garasjeanlegget, gnr 77, bnr 410 – Sameiet Lillohøyden 4 har bruksrett til 69 plasser og gnr 77, bnr 411 har bruksrett til 63 plasser. Bruksretten kan kun utøves av de seksjonseiere i eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet, som har ervervet slik rett fra utbygger og/eller opprinnelig hjemmelshaver eller i etterfølgende eiendomsoverdragelser, jfr etterfølgende avsnitt.

3. En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres eller selges til andre seksjonseiere i eget eierseksjonssameie beliggende over garasjesameiet, slik at eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 2 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 2, og eier av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 4 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 4, og at eier

av boligseksjon i Sameiet Lillohøyden 6 kun kan overdra sameieandel i garasjesameiet til andre seksjoner i Sameiet Lillohøyden 6.

4. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

5. Øvrige sameieandeler med rett til parkeringsplass ,som ikke har realkobling mot eierseksjon i ett overliggende eierseksjonssameie (jfr avnsitt 3. over) totalt XX andeler, kan fritt overføres eller selges enkeltvis eller samlet.

6. Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 2**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i et av boligselskapene på prosjektet Lillohøyden og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. De som har sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjesameiet og som ikke er eier av boligseksjon i et av boligselskapene på prosjektet Lillohøyden har ikke rett til HC-plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.
HC-plass kan kun disponeres av eiere.

7. Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 9

2. Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

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

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

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

Saker som gjelder felles utoppholdsareal, jfr § 2 og § 3 avgjøres av Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie alene. I slike saker har hvert sameie 1 stemme hver.

Saker som gjelder felles fjernvarmeanlegg, jfr § 2 og § 3 avgjøres av Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie , Lillohøyden 6 Sameie og Lillohøyden garasjesameie. I slike saker har hvert sameie 1 stemme hver.

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 16.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.
Styret bør bestå av representanter fra hvert av styrene i overliggende eierseksjonssameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

Styret kan også representere sameierne i saker som gjelder Veilaget for Fernanda Nissens gate.

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 14
Ordensregler

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

§ 15
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 16
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom
   f. renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. Garasjeport
   b. GSM-key el. tilsvarende
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser
   e. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til kjøper av p-plass eller overlevert til respektive boligsameie. Utbygger er forpliktet til dekke felleskostnader for sameieandeler for p-plasser og spesialrom mv. som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper. Utbygger/selger kan kreve avregning av innbetalte felleskostnader, i forhold til sameiets faktiske utgifter ved siste overlevering av sameieandel til kjøper.

4. Kostnader til forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorar skal fordeles med en halvpart på Lillohøyden Garasjesameie og en halvpart på Lillohøyden 2 sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie.

5. Lillohøyden 2 Sameie, Lillohøyden 4 Sameie og Lillohøyden 6 Sameie skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av uteoppholdsarealet, fjernvarmeanlegget og andre kostnader til fellesfunksjoner for eierseksjonssameine som garasjesameiet har ansvaret for (”Felleskostnader). Til dekning av drifts og vedlikeholdskostnader for felles uteoppholdsarealer betaler hvert eierseksjonssameie felleskostnader på grunnlag av antallet boliger i eget sameie med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte eierseksjonssameie eller etter forbruk.

6. Kostnader til fjernvarme skal fordeles etter faktisk forbruk på hver eiendom som er tilknyttet fjernvarmeanlegget. Kostnader til drift og vedlikehold av fjernvarmeanlegget skal fordeles på de eiendommer som er tilknyttet med en lik andel hver.

   Det enkelte eiendom er selv ansvarlig for intern kostnadsfordeling overfor eierne i eget sameie, med mindre man blir enige om annet.

§ 17
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Styret fastsetter om innbetaling skal være månedlige, kvartalsvis eller halvårlig.

§ 18
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 19
Forsikring

Eiendommen og de utomhusområder garasjesameiet har ansvaret for skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 20
Sameieloven

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

§ 21
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av utbygger/selgers eiendom gnr. 377 bnr. 4 mfl., utbyggingsprosjektet ”Lillohøyden” i Oslo kommune er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Sameierne er innforstått med og aksepterer at deler av, garasjeanlegget, uteoppholdsarealet og Fernanda Nissens gate kan bli benyttet i anleggsperioden.

Utbyggingen av garasjeanlegget skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

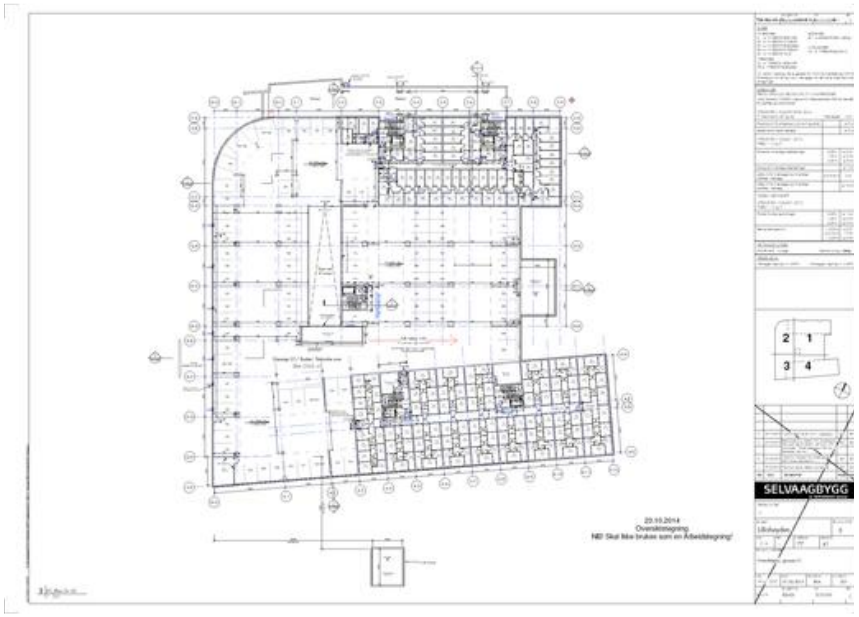
I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Inntil prosjektet Lillohøyden er ferdig utbygget er sameiet og sameierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selger/utbygger sine planer.

Denne vedtektsbestemmelsen (§ 21) kan ikke endres uten samtykke fra utbygger/selger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet er ferdigstilt.

ooOoo

10



9

Vedlegg 1:



Vedlegg 2:

11



Styret foretar vernerunder i garasjeanlegget og på utenomhusområdene. Brudd på ordensreglene vil bli påtalt.

10. Avfallshåndtering/søppelanlegget

Alt avfall på Lillohøyden skal kildesorteres. Matavfall, plast, restavfall og papp/papir skal legges i sameienes nedkast, flasker og metall i kontainere i Fernanda Nissens gate. Bruk av avfallspunktene skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for naboer. Papp rives i små biter for ikke å tette nedkastene. Tette nedkast meldes til styret.

11. Oppbevaring av gjenstander i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på biloppstillingsplassene i garasjeanlegget.

12. Endring i bygningsmasse, takboks/kajakk osv.

Det er forbudt å borre i eller på annen måte endre på garasjesameiets bygningsmasse uten tillatelse fra styret. Ved opphenging av takbokser og kajakker må styret kontaktes for tillatelse, det samme gjelder montering av andre innretninger for lagring av gjenstander. Tillatelse vil ikke bli gitt hvis lagring er til hinder for sprinkleranlegget eller andre funksjoner i garasjeanlegget.

13. Bruk av garasjeanlegget

Biloppstillingsplassen og fellesarealer skal ikke brukes til reparasjoner eller til utvendig vask av kjøretøy/motorsykkel.

14. Tomgangskjøring

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

15. Etablering av ladepunkter for elbiler

Etablering av ladepunkt for elbil forutsetter samtykke fra styret (lillohgarasje@gmail.com).

Eventuelt samtykke forutsetter kapasitet på sameiets nett, og arbeidet må utføres av installatør godkjent av styret. Det skal benyttes standard ladebokser.

16. Strømavlesing

For ladere i garasjeanlegget vil det det bli sendt ut regning hvert kvartal. Ved kjøp/salg må kjøper/selger selv gjøre opp for forbruk.

17. Sykkelboder

Sykkelbodene skal holdes låst. Alle sykler skal settes i sykkelstativene. Det vil årlig bli gjennomført kontroll av sykler i bodene ved at eier merker sykler som er i bruk. Umerkede sykler vil bli fjernet. Garasjesameiet har ikke ansvar for syklene i bodene.

18. Lek og unødvendig opphold

Lek, sykling, bruk av skateboard og unødvendig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

19. Dyrehold

Ordensregler for Lillohøyden garasjesameie og utenomhusområdene (oppdatert 2023).

Ordensreglene skal sikre god bruk av garasjeanlegget og utenomhusområdene. Reglene har som formål å verne om eiendommenes anlegg og felles utstyr.

Overholdelse av ordensreglene er viktig for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i garasjeanlegget og i utenomhusområdene. Ordensreglene gjelder for alle beboerne i sameiene Lillohøyden 2, 4 og 6 og for bruk av garasjeanlegget.

1. ***Biloppstillingsplasser***

Bruk av biloppstillingsplassene er kun for de som disponerer en biloppstillingsplass.

2. ***Parkering for servicepersonell***

Ved behov for parkering for servicepersonell må styret kontaktes.

3. ***Feilparkering***

Feilparkerte risikerer borttauing for eiers regning og risiko. Det er styret som eventuelt besørger dette.

4. ***HC-plasser***

Tildeling av ledige HC-plasser gjøres etter søknad til styret. Om det ikke er ledige plasser skjer tildeling etter venteliste basert på tidspunktet for søknad. Tildeling av HC-plass forutsetter at søker har biloppstillingsplass, og at det gjennomføres et bytte ved tildeling. Ved opphør av behovet for HC-plass meldes dette til styret.

5. ***Rengjøring av garasjeanlegget***

Rengjøring av garasjeanlegget blir varslet på forhånd. Alle som disponerer biloppstillingsplass plikter å flytte bilen ved rengjøring.

6. ***Uvedkommende i garasjeanlegget***

Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjeanlegget. Det samme gjelder for dører fra sameiene. Garasjeanlegget skal holdes låst hele døgnet.

Ved mistanke om at uvedkommende har kommet inn i garasjeanlegget skal styret kontaktes. Det oppfordres til å ikke oppbevare synlige verdigjenstander i bilene.

7. ***Åpning av garasjeporten***

For å bli registrert i Lillohøyden garasjesameiets system for skiltgjenkjenning må styret kontaktes. Det er eier som kan registreres for skiltgjenkjenning. Eier må distribuere videre til sine leietagere.

8. ***WIFI i garasjen***

Kontakt styret på Lillohgarasje@gmail.com for passord.

9. ***HMS - vernerunder***

Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

20. Videoovervåking

Garasjen har videoovervåking, ved uønskede hendelser må styret varsles umiddelbart hvis videobevis skal sikres.

21. Feil og mangler

Feil og mangler ved garasjeanlegget og utenomhusområdene skal meldes til styret. (lillohgarasje@gmail.com).

22. Brudd på ordensreglene

Klager på andre sameiere rettes til vedkommende sameier, hvis dette ikke fører frem kan klage for brudd på ordensreglene rettes til styret.

22. Erstatningsansvar

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene.

Sameier er også ansvarlig og erstatningspliktig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til garasjeanlegget.

23. Melding om utleie

Utleie av biloppstillingsplass skal meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er leietaker.

24. Facebook

På Facebooksiden «Lillohøyden parkering» kan sameiere og leietakere legge ut forespørsler om lån av biloppstillingsplass.

All kommunikasjon fra Garasjesameiet og styrene i Lillohøyden 2, 4 og 6 skjer elektronisk via epostadresser basert på adresselister registrert hos forretningsfører USBL.

25. Kommunikasjon med styrene i Lillohøyden 2, 4 og 6 og Garasjesameiet

All kommunikasjon fra Garasjesameiet og styrene i Lillohøyden 2, 4 og 6 skjer elektronisk via epostadresser basert på adresselister registrert hos forretningsfører USBL.

Sameienes epostadresser:

lillohoyden2styret@gmail.com

lillohoyden4styret@gmail.com

lillohoyden6@gmail.com

lillohgarasje@gmail.com

§ 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 forsopling 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 forsopling og lukt i anlegget. Papp skal rives opp i maksimum A4 størrelse før det

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.

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

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

§ 8. Fasade

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

§ 9. Dyrehold

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

§ 10. Generelt

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

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.

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).

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.

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.

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.

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

§ 19
Generelle plikter

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

ooOoo

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.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 145.000,- ble godkjent

Vedtatt med 19 stemmer for, 1 mot og 0 blanke

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

Nytt styret består av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtatt med 20 stemmer for, 1 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

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

Vedtatt med 19 stemmer for, 0 mot og 2 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Johan Magnus Fagerli

Vedtatt med 16 stemmer for, 0 mot og 4 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Totalt: 21

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

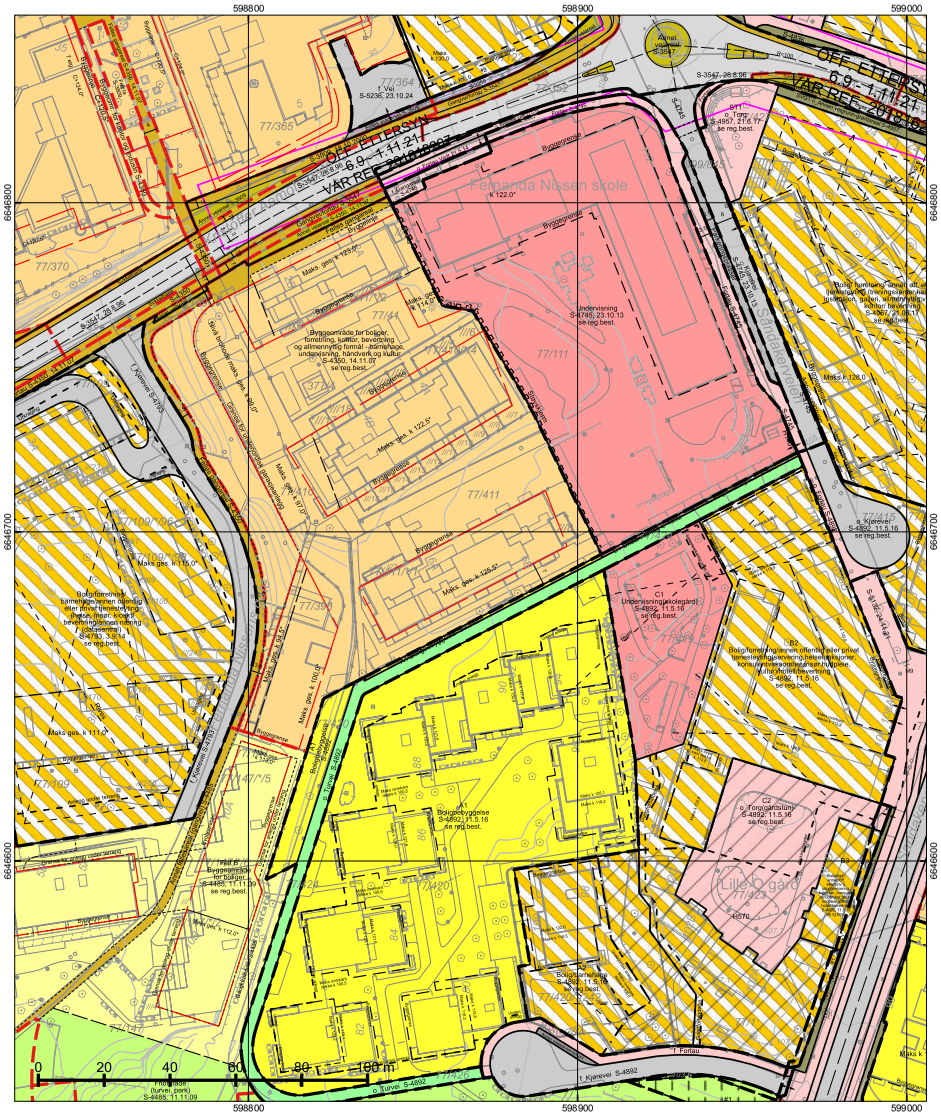
1.6 Godkjenning av saksliste

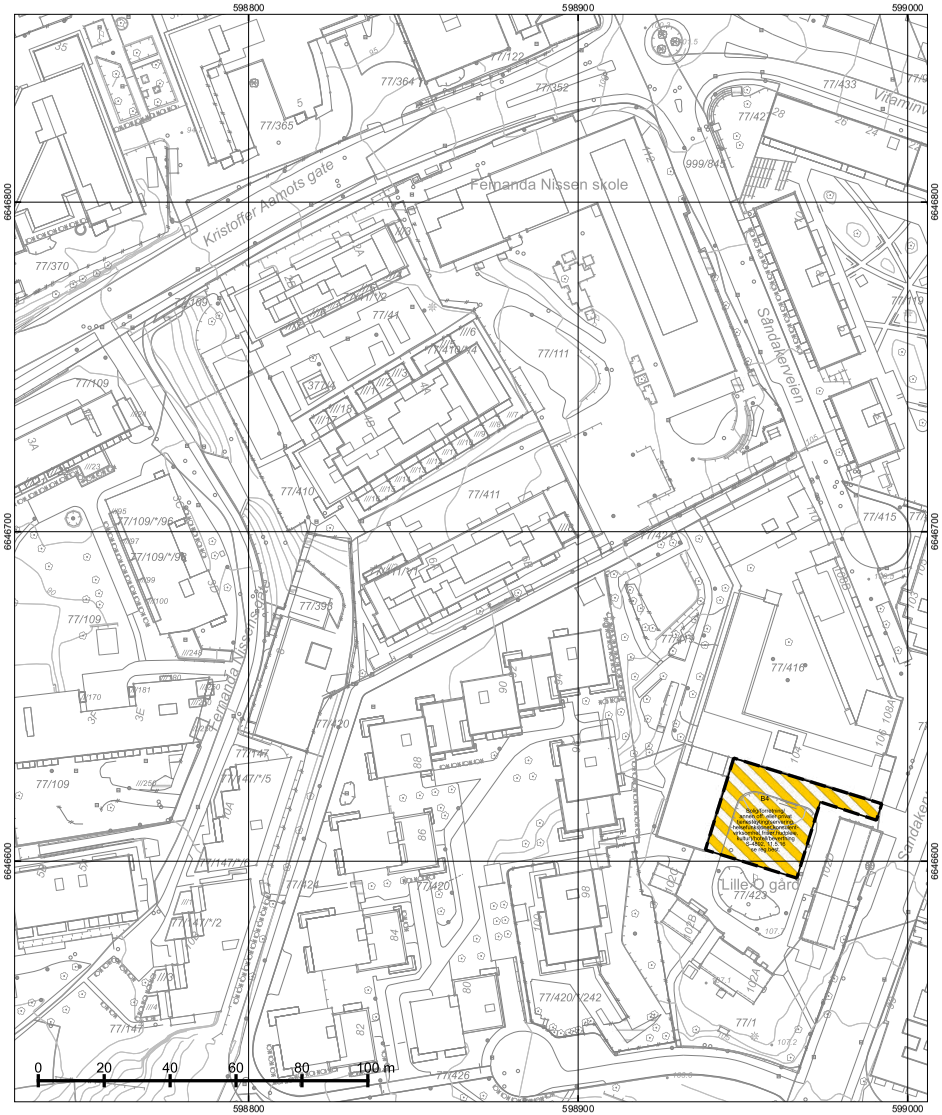
Vedtak:
Godkjent

Protokoll for Lillohøyden 6 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160022/ 86535899
Deres ref.:
Adresse: Fernanda Nissens gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/411

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

Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

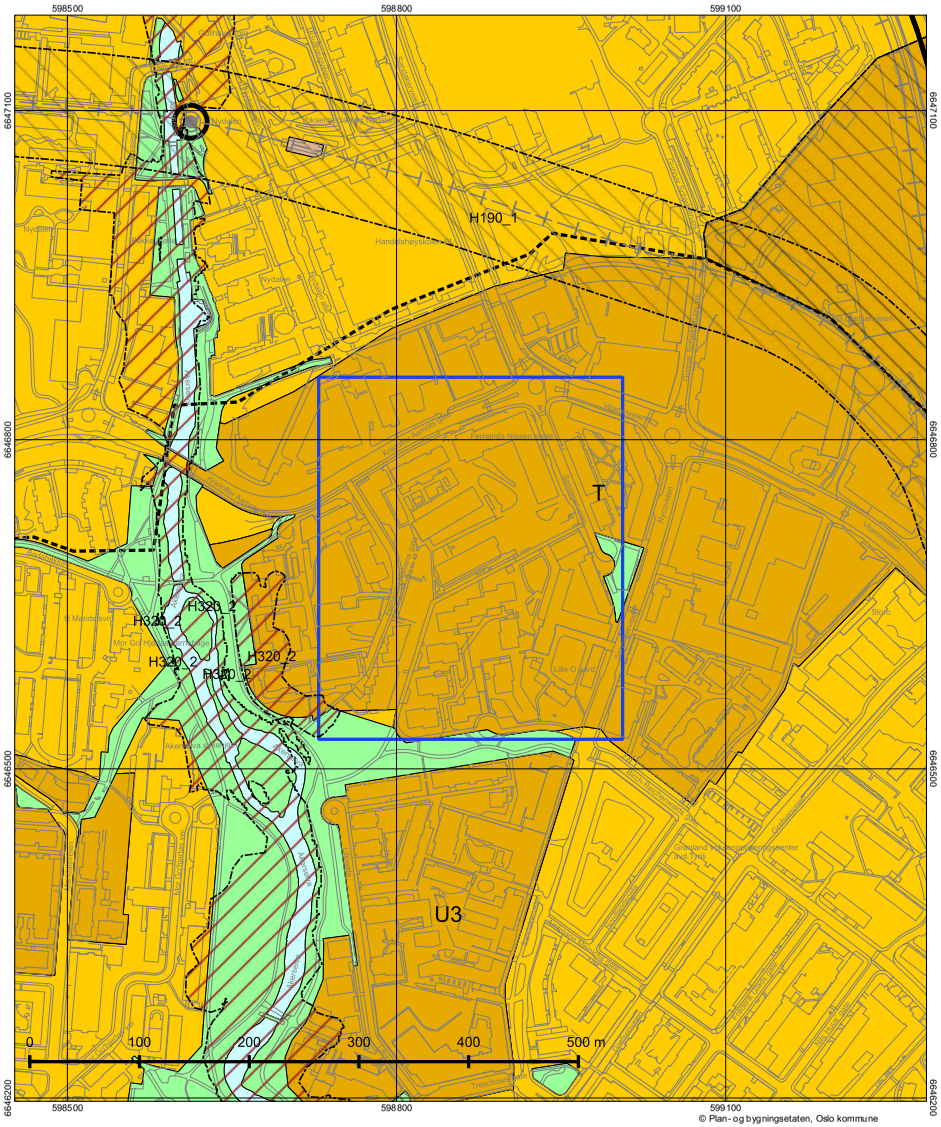
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160022/ 86535899
Deres ref.:
Adresse: Fernanda Nissens gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/411

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

Se tegnforklaring på eget ark



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 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
- 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
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2029 - Annen banegrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 3031 - Turveg

- 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
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160022/86535899
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

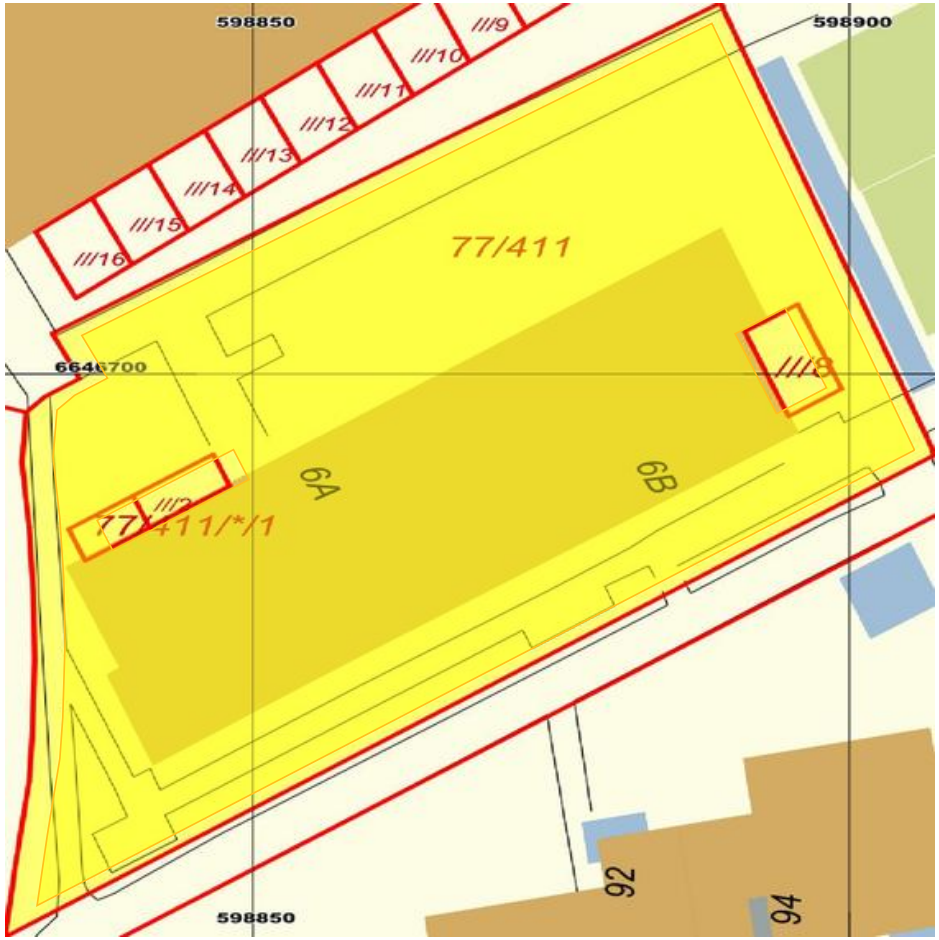
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Bettina Lyys Fredriksen
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535899
Deres ref: 42153/ BEFR@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 411.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 411.

GNR. 77 BNR. 411

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.2018.

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

3195 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


6647000
6646600
6646800
6646600
6646200
598800
Plan- og bygningsetaten

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilleie: Seksjonering

Løpenummer for førretning: 601658829
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
97104082 3	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av førretning

Fødselsdato/Organr	Navn	Brukenhet	Adresse
99258777 6	SELVAAG BOLIG ASA		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	77	411

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	1	71 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	2	45 / 6452	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	411	0	3	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	4	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	5	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	6	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	7	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	8	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	77	411	0	9	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	10	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	11	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	12	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	13	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	14	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	15	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	16	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	17	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	18	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	19	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12-11-14

Dokmr: 10300S8 Tinglyst: 25.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

12.11.2014 09.54 Side 1 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	20	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	21	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	22	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	23	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	24	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	25	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	26	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	27	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	28	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	29	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	30	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	31	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	32	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	33	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	34	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	35	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	36	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	37	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	38	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	39	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	40	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	41	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	42	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	43	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	44	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	45	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	46	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	47	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	48	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	49	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	50	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	51	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	52	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

12.11.2014 09.54 Side 2 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	86	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	87	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	88	94 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	89	107 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	77	411	0	53	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	54	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	55	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	56	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	57	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	58	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	59	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	60	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	61	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	62	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	63	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	64	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	65	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	66	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	67	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	68	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	69	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	70	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	71	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	72	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	73	108 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	74	86 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	75	109 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	76	74 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	77	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	78	57 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	79	82 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	80	68 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	81	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	82	104 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	83	96 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	84	110 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	77	411	0	85	67 / 6452	Boligseksjon	Ja	Nei

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	77	~~410~~ 411		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
992587776	Selvaag Bolig ASA		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

02.07.2014 ØYSTEIN KLUNGLAND FOR HJEMMELSHAVER SELVAAG BOLIG ASA IHT FULLMAKT

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
24/9-14

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
02.07.2014		ØYSTEIN KLUNGLAND	
		FOR HJEMMELSHAVER IHT. FULLMAKT	SELVAAG BOLIG ASA

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Fernanda Nissens gate 6 A og B , GNR. 77, BNR. 411 i Oslo

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	71	BG	31	B	57	B	61	B	108	B
2	B	45	BG	32	B	82	B	62	B	86	B
3	B	68	B	33	B	68	B	63	B	68	B
4	B	67	B	34	B	67	B	64	B	67	B
5	B	57	B	35	B	67	B	65	B	57	B
6	B	67	B	36	B	57	B	66	B	67	B
7	B	57	B	37	B	108	B	67	B	57	B
8	B	82	BG	38	B	86	B	68	B	82	B
9	B	57	B	39	B	68	B	69	B	68	B
10	B	67	B	40	B	67	B	70	B	67	B
11	B	67	B	41	B	57	B	71	B	67	B
12	B	57	B	42	B	67	B	72	B	57	B
13	B	108	B	43	B	57	B	73	B	108	B
14	B	86	B	44	B	82	B	74	B	86	B
15	B	68	B	45	B	68	B	75	B	109	B
16	B	67	B	46	B	67	B	76	B	74	B
17	B	57	B	47	B	67	B	77	B	67	B
18	B	67	B	48	B	57	B	78	B	57	B
19	B	57	B	49	B	108	B	79	B	82	B
20	B	82	B	50	B	86	B	80	B	68	B
21	B	68	B	51	B	68	B	81	B	67	B
22	B	67	B	52	B	67	B	82	B	104	B
23	B	67	B	53	B	57	B	83	B	96	B
24	B	57	B	54	B	67	B	84	B	110	B
25	B	108	B	55	B	57	B	85	B	67	B
26	B	86	B	56	B	82	B	86	B	57	B
27	B	68	B	57	B	68	B	87	B	82	B
28	B	67	B	58	B	67	B	88	B	94	B
29	B	57	B	59	B	67	B	89	B	107	B
30	B	67	B	60	B	57	B				
SUM BRØK		2066		SUM BRØK		2100		SUM BRØK		2286	

SUM BRØK (TELLERE) 6452 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signatur: Kristin Ø. Lund ØYSTEIN KLINGENBERG

Dato 02.07.2014 Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA ITT FULLMAKT

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

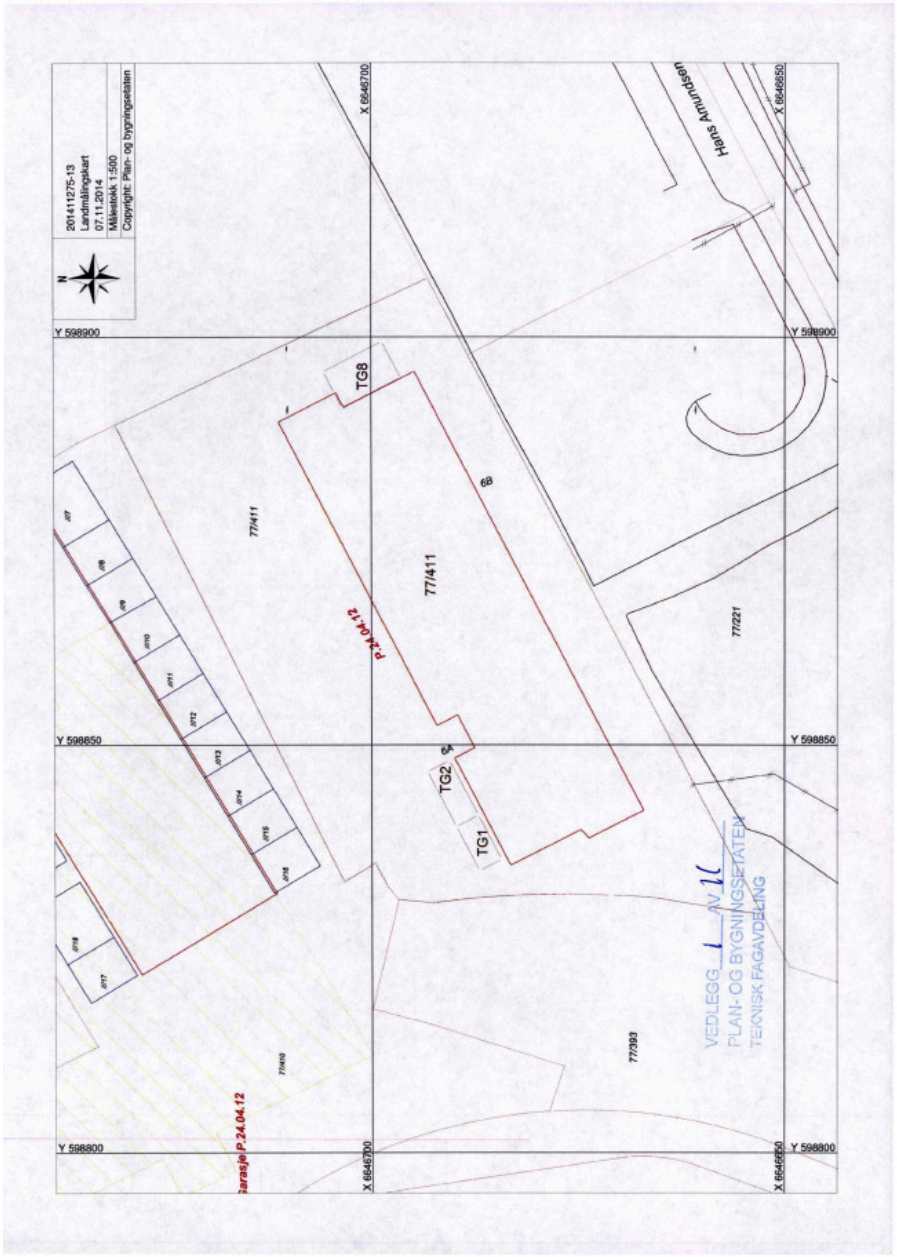
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
77	411		1-89	**i Oslo kommune**

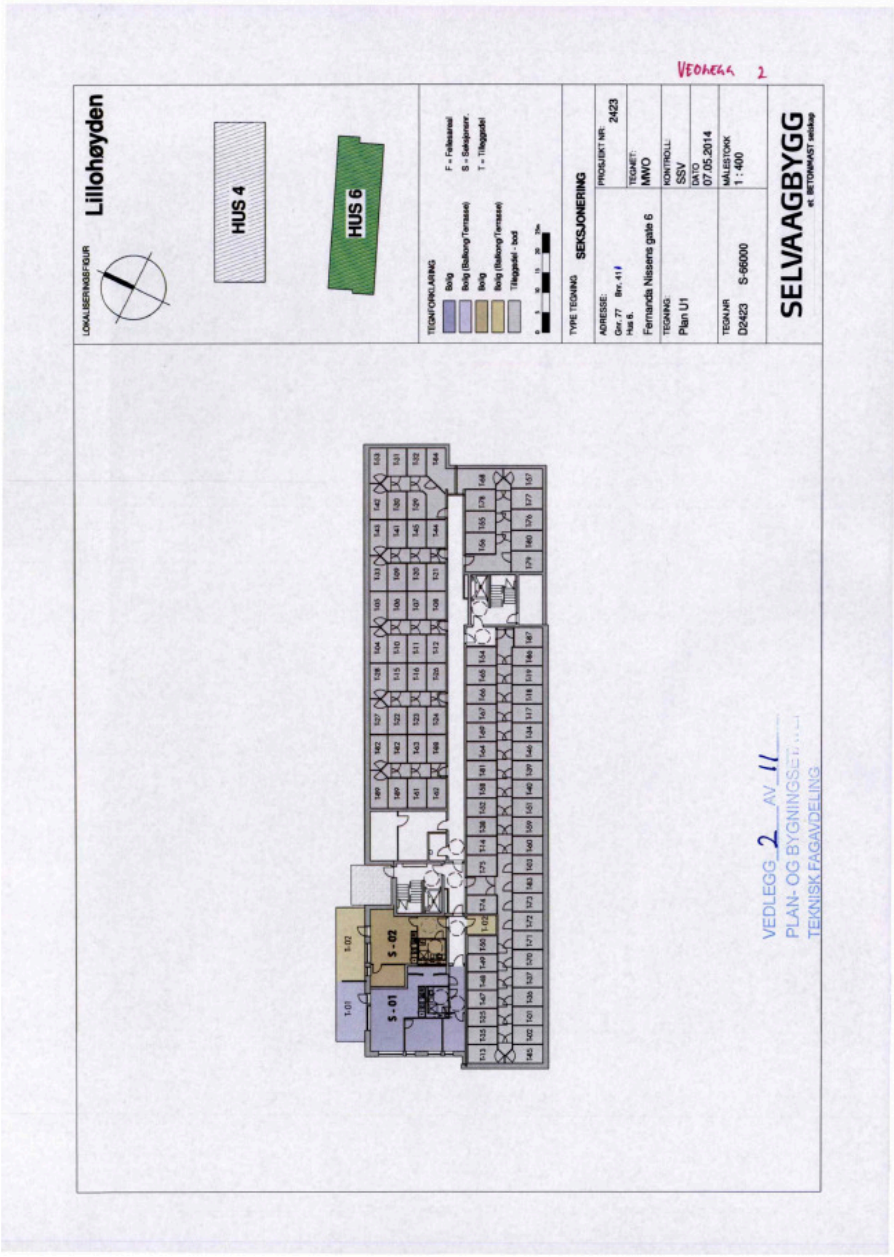
Dato	Underskrift	Stempel
26.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

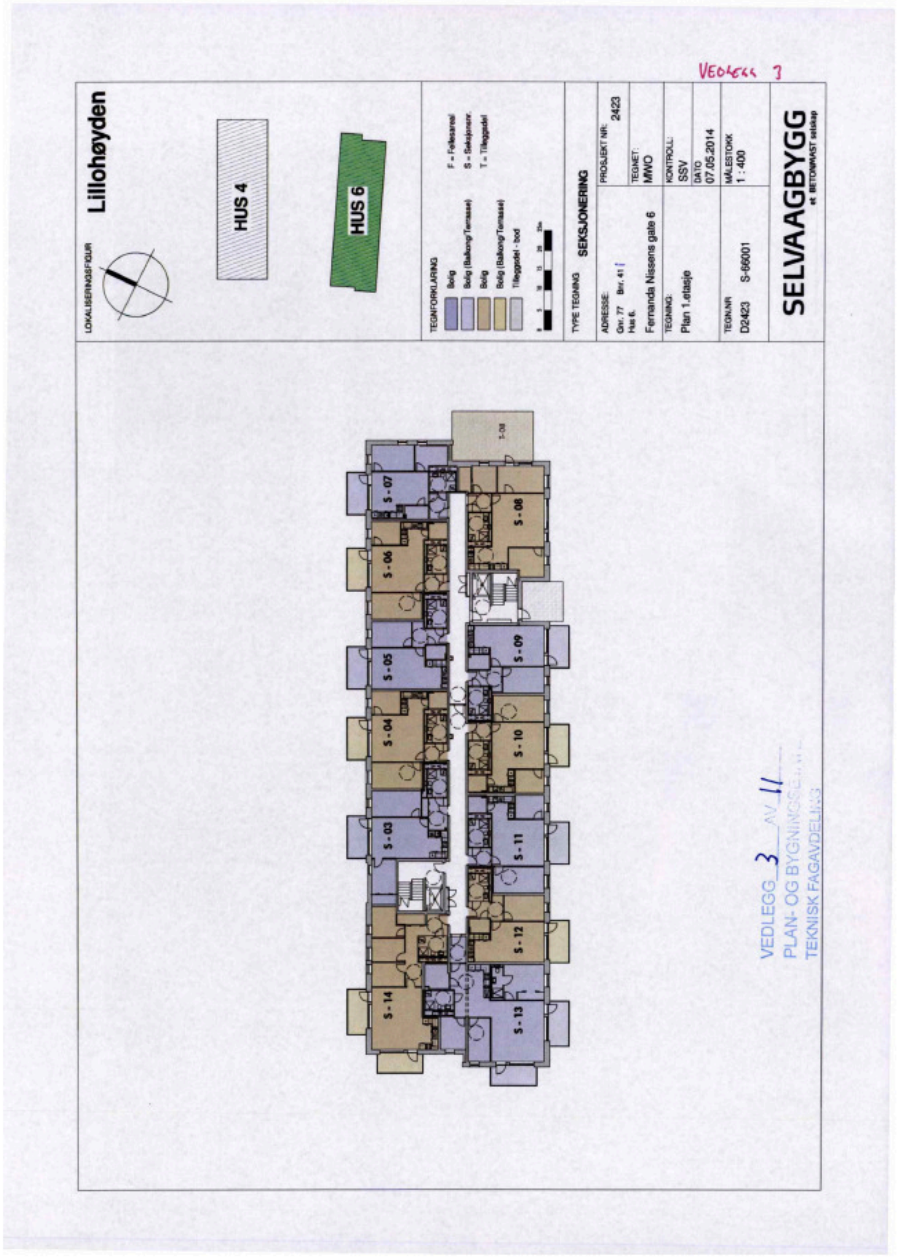
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

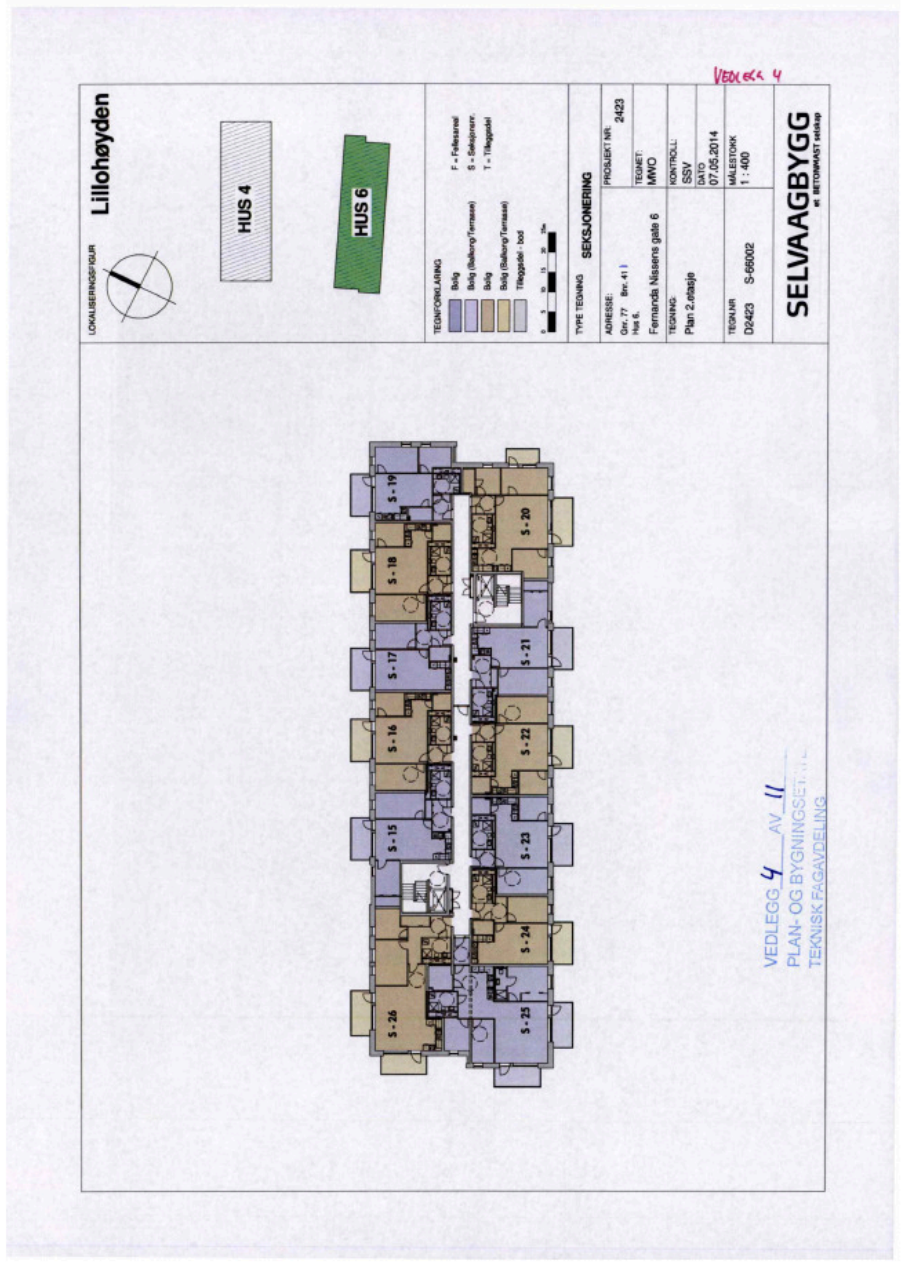

20141127S-13
Landmålingskart
07.11.2014
Målestokk T:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Hans Aanundsens gate
X 6646700
X 6646650
Y 598900
Y 598850
Y 598800
TG8
TG2
TG1
77/411
77/221
77/393
77/409
P.24.04.12
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 2
LOKALISERINGSFIGUR
Lillohøyden
HUS 4
HUS 6
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Bolig og Terrasse)
Bolig
Bolig (Bolig og Terrasse)
Tilleggsdel - bod
F = Fellesareal
S = Seksjonerr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 411
Hs 6.
Fernanda Nissens gate 6
TEGNING:
Plan U1
PROSJEKT NR:
2423
TEGNET:
MWO
KONTROLL:
SSV
13.05.2014
07.05.2014
MÅLESTOKK
1 : 400
TEGN.NR
D2423 S-66000
SELVAAGBYGGG
et BETONMAST selskap
S-01
S-02
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19



VEDLEGG 6

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilbygdel i 3cd

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilbygdel

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 41 i Hus 6. Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

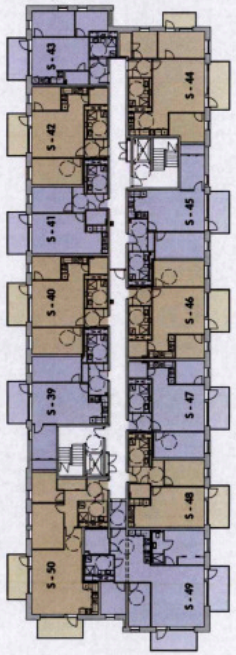
KONTROLL: SSV

DATO: 07.05.2014

TEGN.NR: D2423 S-66004

MÅLESTOKK: 1 : 400

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap



VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 5

LOKALISERINGSFIGUR

Lillohøyden

HUS 4

HUS 6

TEGNFORKLARING

Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilbygdel i 3cd

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilbygdel

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 77 Bnr. 41 i Hus 6. Fernanda Nissens gate 6

PROSJEKT NR: 2423

TEGNET: MWO

KONTROLL: SSV

DATO: 07.05.2014

TEGN.NR: D2423 S-66003

MÅLESTOKK: 1 : 400

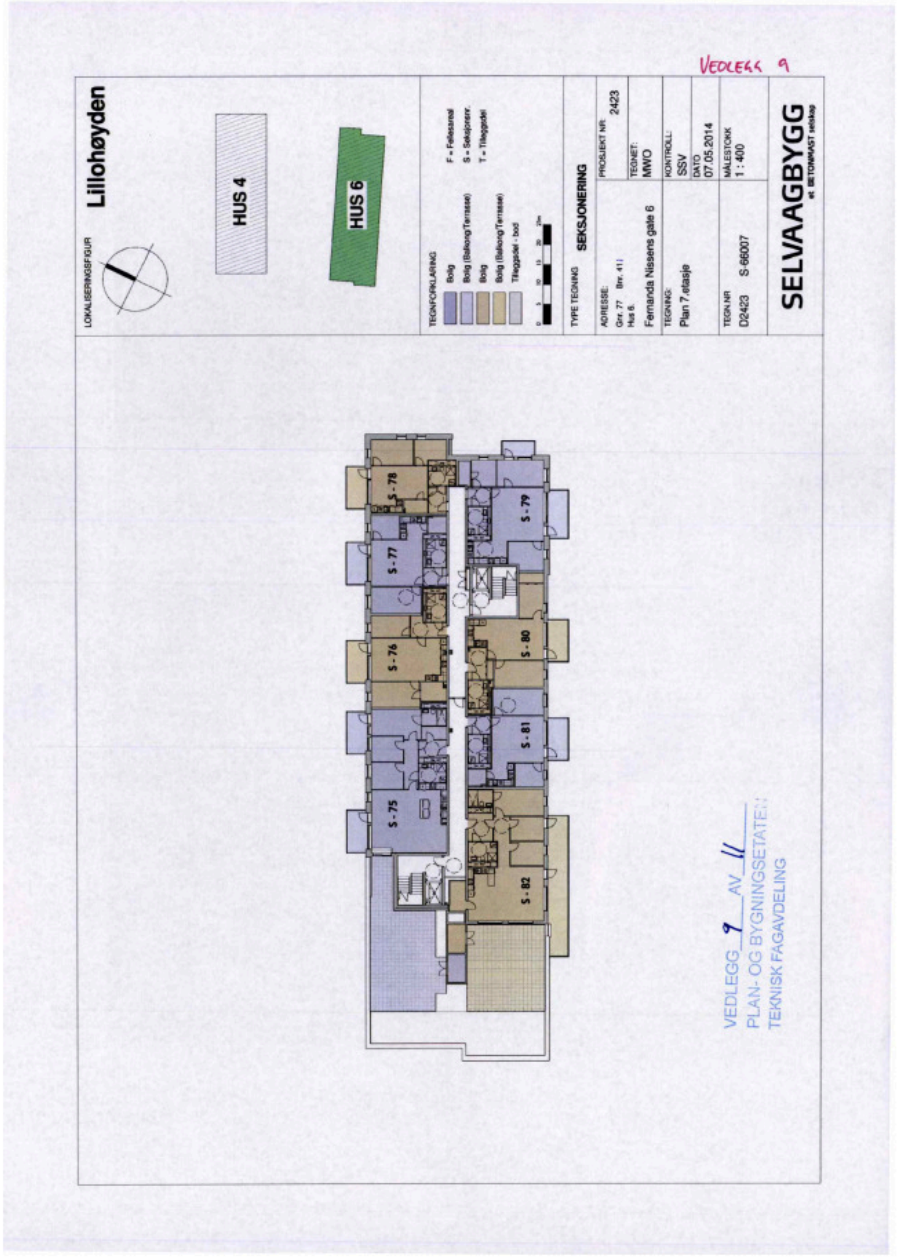
SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

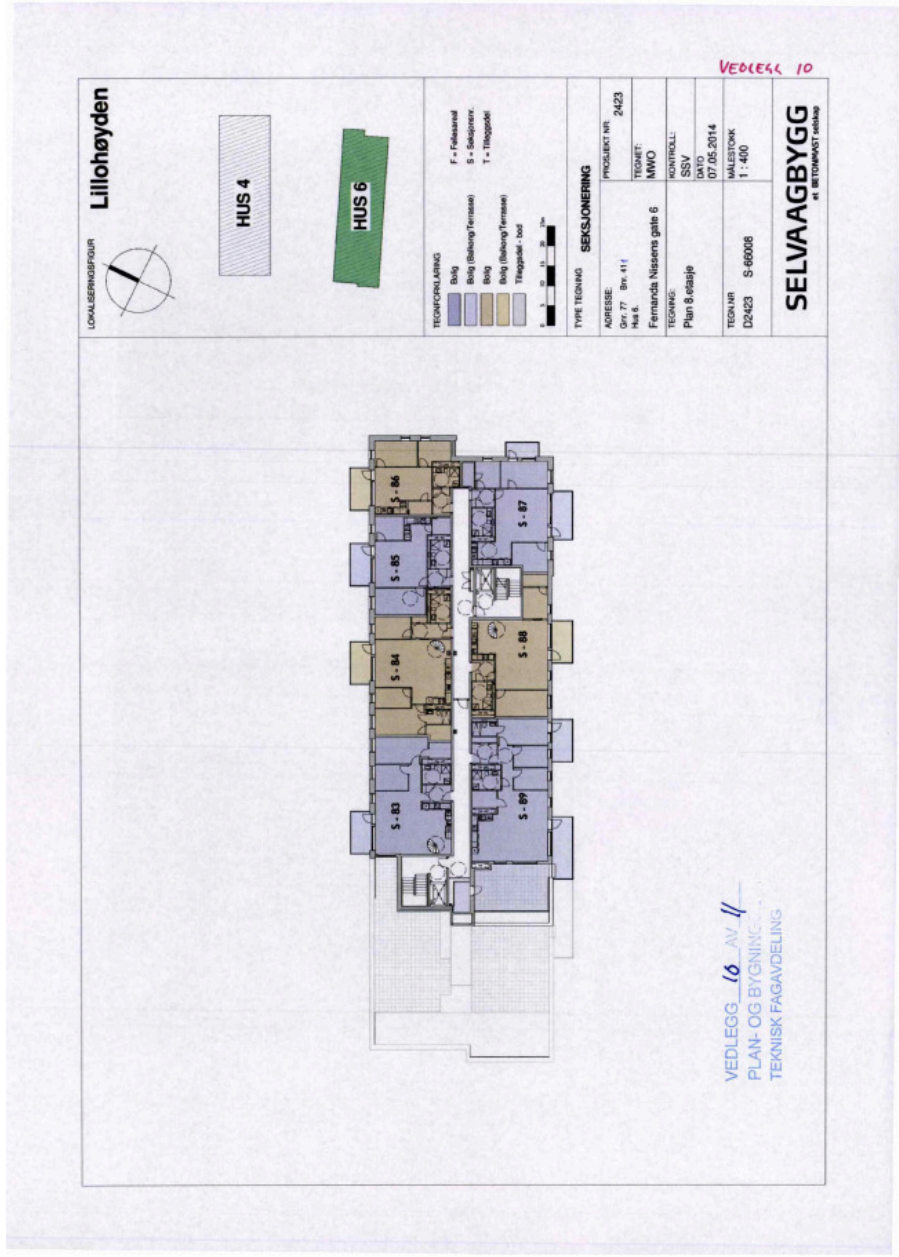


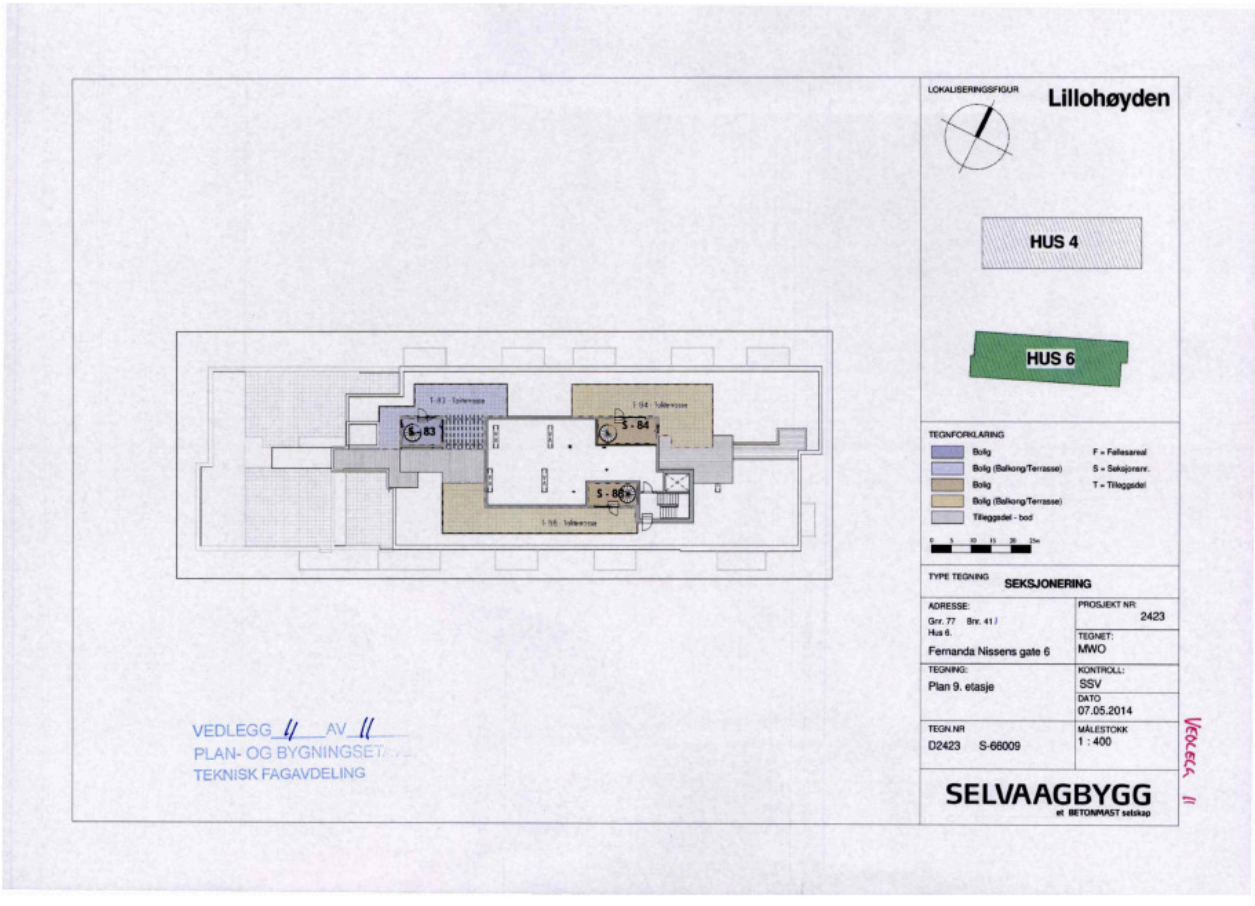
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19


VEDLEGG 9
LOKALISERINGSFIGUR
Lillohøyden
HUS 4
HUS 6
TEGNFORKLARING
F = Fellesareal
S = Seksjonerr.
T = Tilleggsdel
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
PROSJEKT NR.
2423
ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 411
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6
TEGNET:
MWO
KONTROLL:
SSV
DATO
07.05.2014
TEGNING:
Plan 7.etasje
MÅLESTOKK
1:400
TEGN.NR
D2423
S-66007
SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap
S-78
S-77
S-76
S-75
S-79
S-80
S-81
S-82
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 10
LOKALISERINGSFIGUR
Lillohøyden
HUS 4
HUS 6
TEGNFORKLARING
F = Fellesareal
S = Seksjonerr.
T = Tilleggsdel
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Terrasse)
Tilleggsdel - bod
TYPE TEGNING
SEKSJONERING
PROSJEKT NR.
2423
ADRESSE:
Gnr. 77 Bnr. 411
Hus 6.
Fernanda Nissens gate 6
TEGNET:
MWO
KONTROLL:
SSV
DATO
07.05.2014
TEGNING:
Plan 8.etasje
MÅLESTOKK
1:400
TEGN.NR
D2423
S-66008
SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap
S-86
S-85
S-84
S-83
S-87
S-88
S-89
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGS...
TEKNISK FAGAVDELING



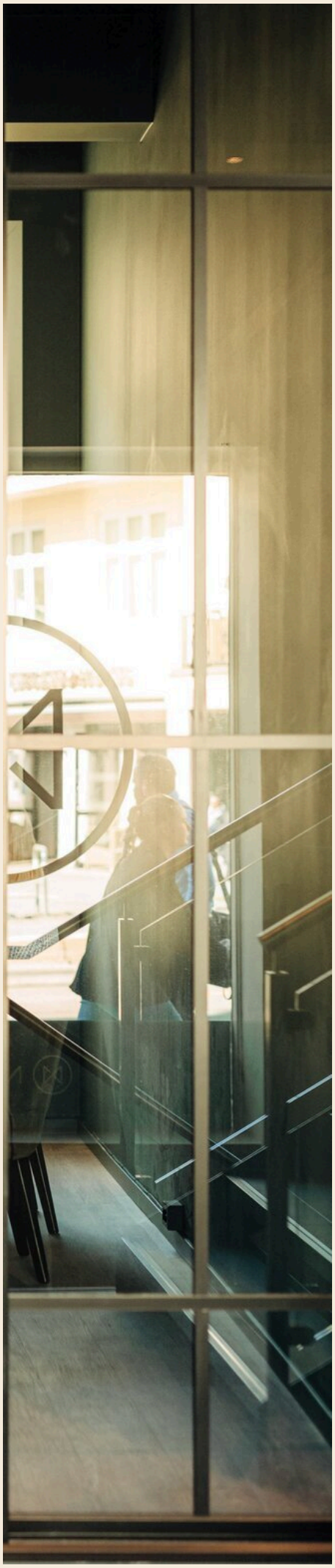
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/1030058/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 11:19

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 6B 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 411, snr 88 (ideell andel 1/1) / Gnr 377, bnr 4 (ideell andel 1/250) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674