NORDVIK

Fernanda Nissens gate 3A

2 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026









Nøkkelinformasjon

Unik og moderne 3-roms topp og endeleilighet med to balkonger. Fantastisk utsikt. Garasjeplass m/lader. V.v/fyring inkl.

Prisantydning	**13 000 000,-**
Omkostninger	**326 090,-**
Totalpris	**13 326 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 603,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fernanda Nissens gate 3A! En moderne og gjennomført 3-roms leilighet i 9. etasje, attraktivt beliggende i hjertet av Nydalen. Her får du store vindusflater, fantastisk utsikt, god takhøyde i stuen, to balkonger, ekstra stor garasjeplass med elbillader og høy standard. Balkongene vender mot syd og vest og gir svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Kort vei til T-bane, BI, Storo Storsenter, Akerselva og marka.

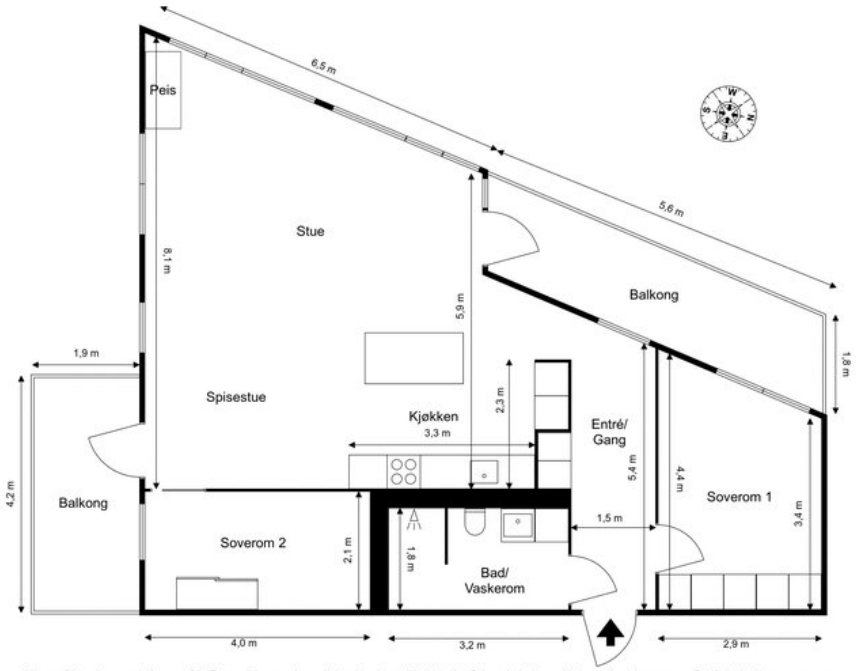
Høydepunkter:
Ekstra stor garasjeplass med elbillader
«Alt» inkl. i felleskostnadene
To balkonger mot syd og vest
Gode solforhold gjennom dagen
Fantastisk utsikt og store vindusflater
God takhøyde i stuen
Gasspeis og motoriserte screens
Kjøkken med kjøkkenøy og integrert vinskap
Fortrinnsrett i FUS-barnehage
Kjellerbod på 7 m²
Heis

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Fernanda Nissens gate 3A 0484 Oslo
9. Etasje



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






































THE NAKED NUDE
MONOPOLY

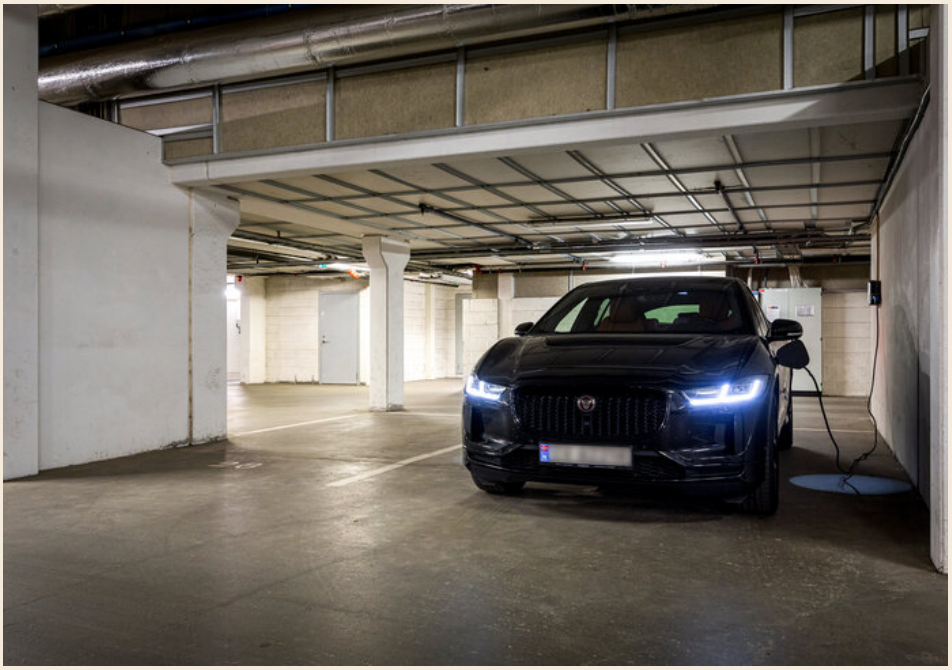








Garasjeplass med elbillader medfølger.





Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune og består av 227 boliger og 5 næringsseksjoner.

Grefsenkollen kan blant annet by på vakker utsikt og motbakketrening til fots eller på sykkel.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0371/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 3A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 109, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Cezary Wyszynski
Robert Konrad Liwacki

Kjøpesum og omkostninger
13 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
325 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
326 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
339 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 326 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 339 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
9

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entre/gang, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og 2 soverom
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 10 kvm. Vestvendt balkong.
TBA: 8 kvm. Sydvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 9. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon. Leiligheten består av entré, bad, 2 soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk og setter tonen for boligens gjennomførte og moderne uttrykk.

STUE M/UTGANG TIL TO BALKONGER:
Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og samtidig åpner for en flott utsikt. Den åpne og fleksible planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, med naturlig plass for både sofagruppe, TV-møblement og spiseplass. Generøs takhøyde bidrar ytterligere til romfølelsen, mens himling med prefabrikkerte betongelementer og malte plater, i kombinasjon med malte veggflater, gir et moderne og helhetlig uttrykk. I stuen er det installert gasspeis, som tilfører både varme og en hyggelig atmosfære på kjølige høst- og vinterdager.

Fra stuen er det utgang til to balkonger. Den vestvendte

balkongen er på ca. 10,2 m² og har utgang fra både stuen og hovedsoverommet, mens den sydvendte balkongen er på ca. 7,9 m² og nås fra spisestuen. Begge balkongene er utført i stålglattet betong og har rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass. Det er også installert strøm på begge balkongene.

Balkongene gir gode muligheter for å nyte utearealene gjennom store deler av dagen. Den sydvendte balkongen er utstyrt med motorstyrt markise, mens den vestvendte har varmelampe. Dette gir gode rammer for utendørs opphold også når temperaturen synker utover kvelden. Samtlige vinduer er dessuten utstyrt med motoriserte screens, som enkelt kan styres via mobilapplikasjon.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Kjøkkenet er elegant utformet med glatte fronter på både over- og underskap, samt en praktisk kjøkkenøy med integrert vinskap. Benkeplaten er utført i kompositttmateriale og har nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål, supplert med ettgreps svingbart blandebatteri. Fliser over benkeplaten gir en gjennomført og lettstelt overflate.

Kjøkkenet er utstyrt med en komplett suite av integrerte hvitevarer fra Miele, herunder platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er også installert komfyrvakt og aquastopp, som gir ekstra trygghet i hverdagen.

Den åpne løsningen mot stuen skaper en naturlig sammenheng mellom kjøkken og oppholdsrom, og gjør kjøkkenet til et innbydende samlingspunkt for både matlaging og sosialt samvær.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med direkte utgang til balkongen. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, øvrig møblement og en stor garderobeløsning, som gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse, med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Rommet har en fleksibel utforming og kan tilpasses ulike behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

BADEROM:
Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin og har et stilrent uttrykk med flislagt gulv og vegger i mikrosement, samt flislagt dusjsone. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og en romslig dusjsone med skillevegg i herdet glass.

Varmekabler i gulvet sørger for god komfort, mens downlights i himlingen gir et behagelig og funksjonelt lys. Badet har balansert ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,7 m², merket med nr. 85.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannisolert entrédør med kikkhull.
Vinduer: 2-lags isolerglass med rammer og karmer i tre, motoriserte screens på samtlige vinduer.
Balkongdør: 2-lags isolerglass.
Overflater: Himling med prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv slipt og overflatebehandlet i 2024 (med unntak av bad/vaskerom).
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med felles aggregat.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbårent gulvvarmeanlegg i alle rom. Varmtvann er felles for bygget og driftes av sameiet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører - punktert glass
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon og loft Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Varmtvannsbereder Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

Parkering
Biloppstillingsplass merket med nr. "29" i felles garasjeanlegg i kjelleren, med elbillader følger kjøpet.

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

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

El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mars 2024, byttet vaskeservant og skap under

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong, antatt fundamentert til lastfordelende fundament. Over grunnmur har bygningen yttervegger av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp. Lyd og brannisolert inngangsdør. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-

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. kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 603,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Fjernvarme Akonto 1 041
Felleskostnader lik fordeling 355
Felleskostnader 2 801
Tilleggsytelser: TV 223
Bredbånd 183

Postene "felleskostnader" inkluderer drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, snøbrøyting, gartnertjenester, strøm i fellesareal m.m.

Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med lik andel på hver seksjon. Øvrige felleskostnader fordeles i henhold til sameierbrøk. Avregning fjernvarme avleses og beregnes av styret i en gang i året (hver januar) for det foregående året i sin helhet som faktureres eier på avregningstidspunktet. Ved eierskifter må dette gjøres opp internt mellom gammel og ny eier etter avregning foreligger.

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

salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 2 495,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 274 256,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 097 024,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lillo Nydalen, orgnr. 918003576

Om sameiet
Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune og består av 227 boliger og 5 næringsseksjoner.
- Sameiet har egen hjemmeside www.lillonydalen.no.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Styreleder: Tor-Martin Bensnes Torbergsen
- Epost/tlf: lillonydalen@mittusbl.no/45469806
- Styret har forhandlet frem avtaler for utvendig solskjerming, utelys, varmelamper og markiser. Se sameiets egen hjemmeside for mer informasjon.

Det er prioritert barnehageplass for beboere i sameiet i privat FUS barnehage i 1 etasje (barn 1-3 år) og rett over veien for (3-5 år). Veldig fin barnehage og gjør livet for småbarnsforeldre enklere.

Fra styreleder:
Styret har ikke vedtatt noen økning i felleskostnader, opptak av gjeld eller kapitalinnkreving. Vi utelukker ikke økning av felleskostnader da kommunale avgifter er forespeilet å øke betydelig i årene som kommer.

Sameiet var ferdigstilt i 2017, og derfor ikke vært behov for større vedlikeholdsrunder til nå. Årlig vedlikehold og service på fellesanlegg som brannalarm, ventilasjon og varmtvann har vært gjennomført i henhold til anbefalinger og pålegg.

Styret har nå, i samråd med sameiermøtet, igangsatt flere vedlikeholdsprosjekter, herunder maling av oppganger, rens av ventilasjon, samt reparasjon av isolasjon på ventilasjonsrør. I tillegg ser vi på løsninger for å drenere bakgården mer effektivt. Sameiet har godt med oppsparte midler, og prosjektene ser ut til å ta en mindre del av oppspart egenkapital.

En annen relevant opplysning er at vi er organisert i et boligsameie og et garasjesameie. Parkeringsplassene er derfor et eget sameie, med egne vedtekter++. På sist sameiermøte ble det gjort endringer i vedtektene hvor det ble lagt inn en begrensning på omsetning, hvor det bare er beboere i boligsameiet som kan eie parkeringsplasser.

PARKERINGSSAMEIET
Forsikret i Protector Forsikring Asa. Polisenr: 1442121.
Parkeringssameiet Lillo Nydalen er et tingsrettslig (ideelt) sameie som består av samtlige eiere som eier en ideell andel i Parkeringsseksjonen. Parkeringssesjonen er en næringsseksjon som inngår i et større eierseksjonssameie, Sameiet Lillo Nydalen. Parkeringssameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplasser til beste for Sameierne i Parkeringssameiet. Parkeringssameiet består av 154 parkeringsplasser som ligger i Næringsseksjon i Sameiet Lillo Nydalen. Hver Sameier har en andel på 1/154 av Parkeringsseksjonen, hvor ingen Sameier eier en spesiell parkeringsplass. Hver andel er knyttet til en eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt parkeringsplass.

Overdragelse av andeler kan bare gjøres til seksjonseiere i Sameiet Lillo Nydalen. Ingen overdragelse av sameieandel er bindende for Parkeringssameiet før den er godkjent av Parkeringsstyret.

Ingen andelseier kan eie mer enn 2/154 andeler i sameiet. Parkeringsstyret kan gi dispensasjon fra eierbegrensningen, hvis det er tungtveiende hensyn til det.

Parkeringsseksjonen har avsatt 6 parkeringsplasser som gjesteparkeringer for Sameiet Lillo Nydalen. Beboere i Sameiet Lillo Nydalen står fritt til å disponere disse for gjester som besøker sameiet.

I tillegg disponerer Parkeringsstyret 4 motorsykkel parkeringsplasser som kan leies ut til beboere i Sameiet. Utleie skjer på basis av tilgjengelighet og «et førstemann til mølla» prinsipp. Pris på utleie av parkeringsplasser vedtas av Parkeringsstyret.

- ÅRSMØTE 2026 -

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess
På sameiermøtet i 2024 ble styret bedt om å utrede utfordringer knyttet til bruk og drenering av bakgården. Bakgrunnen var blant annet dårlig drenering og stående vann i deler av uteområdet, særlig foran E-blokken, samt et ønske om å gjøre bakgården mer variert og brukervennlig.

Styret engasjerte landskapsarkitekt (Asplan Viak), som kartla overvannsproblemer og foreslo naturbaserte tiltak for bedre håndtering av overflatevann. Rapporten avdekket blant annet at store mengder vann samler seg i bakgården ved regn, at vann fører til erosjon langs gangstier, og at noe overvann renner mot parkeringskjelleren i naboeiendommen.

Foreslåtte tiltak inkluderer blant annet regnbed, drensrenne, forbedret gangsti og oppgradering av områder med dårlig drenering. På grunn av andre prioriterte vedlikeholdsarbeider i sameiet ble tiltakene utsatt i 2025.

På sameiermøtet i 2026 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å starte en første gjennomføringsfase av prosjektet innenfor en kostnadsramme på inntil kr 200 000, i tråd med anbefalingene fra landskapsarkitekten. Arbeidet vil omfatte tiltak for bedre overvannshåndtering og utbedring av deler av bakgården.

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid
Oppfølging av varmtvannsarbeid
I 2025 mottok styret flere henvendelser fra beboere om utfordringer med varmtvann, blant annet lang ventetid på varmt vann, problemer med temperaturregulering og store temperatursvingninger under bruk.

For å kartlegge problemene ble det gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne, før Askim og Mysen Rør AS ble engasjert for videre undersøkelser av anlegget. Det ble vurdert at utfordringene kunne skyldes forkalkning av ventiler i rørsystemet.

I november 2025 ble alle ventiler i varmtvannsanlegget i kjellerne skiftet ut. Det ble samtidig gjennomført testing av blandebatterier i alle leiligheter i oppgang E og F, hvor problemene var mest utbredt. Flere defekte blandebatterier ble identifisert og erstattet.

Styret har i etterkant mottatt enkelte tilbakemeldinger om fortsatt utfordringer, og vurderer at dette i hovedsak kan skyldes slitasje eller feil på blandebatterier i enkelte leiligheter. Sameiermøtet tok saken til orientering.

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033
Vedlikeholdsplan 2026–2033
Sameiet har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2026–2033. Bakgrunnen var et forslag på sameiermøtet i 2025 om å male oppgangene, kombinert med et behov for å få en helhetlig oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov og prioriteringer.

Planen omfatter både lovpålagte tiltak, teknisk vedlikehold og estetiske oppgraderinger, samt vurderinger av risiko, prioritet og kostnader. Styret peker på at sameiet har betydelige faste, årlige vedlikeholdskostnader knyttet til blant annet brannvern, VVS-anlegg, heis, tekniske installasjoner og uteområder. For 2026 er disse kostnadene beregnet til ca. kr 787 500, med forventet moderat økning i årene fremover.

Vedlikeholdsplanen legger opp til at kritiske tekniske tiltak prioriteres først, mens estetiske tiltak gjennomføres gradvis over tid. Planlagte tiltak de kommende årene inkluderer blant annet ventilasjonsrens, tiltak knyttet til overvann i bakgården, utskifting av armaturer, maling av oppganger og en 10-års bygningsinspeksjon.

Planen skal revideres årlig basert på sameiets økonomi, tilstandsvurderinger og eventuelle nye behov. Sameiermøtet tok vedlikeholdsplanen til orientering.

5.6 Sak: Tiltak mot dueproblematikk i Fernanda Nissens gate A og B
Tiltak mot dueproblematikk i Fernanda Nissens gate A og B
Sameiet har over tid opplevd økende problemer med duer ved balkongene i bygg A og B, særlig mot Christoffer Aamots gate. Dette har ført til betydelige mengder avføring og skapt både hygieniske og estetiske utfordringer.

Styret har mottatt flere henvendelser om saken og innhentet råd og pristilbud fra eksterne firmaer. Foreslåtte tiltak inkluderer montering av duepigg på vinduskarmer, aluminiumsbeslag under balkonger og eventuell duenetting. Kostnadsestimatet for tiltakene som er vurdert er ca. kr 240 000 ekskl. liftutleie. Eventuell duenetting må bekostes av den enkelte seksjonseier.

På sameiermøtet ble det vedtatt at styret først skal gjennomføre vask og rengjøring av berørte områder. Dersom dueproblematikken vedvarer, fikk styret fullmakt til å gå videre med nødvendige tiltak innenfor budsjettmessige rammer.

- ÅRSMØTE 2026 - PARKERINGSSAMEIET LILLO NYDALEN -

Sak 5.2 gjelder forslag om å legge epoxy-/polyuretanbelegg i parkeringsgarasjen i løpet av 2026. Bakgrunnen for saken er vedvarende problemer med overflatevann i garasjeanlegget, særlig ved nedbør og snøsmelting. Styret vurderer at vanninntrenging over tid kan føre til skader på betongen, korrosjon og store fremtidige reparasjonskostnader.

Styret hadde innhentet tilbud på arbeidet og anslo en total kostnad på mellom 2,5 og 3 millioner kroner inkludert mva. Prosjektet skulle delvis finansieres med

egenkapital (inntil 500 000 kroner) og resten gjennom lån på inntil 3 millioner kroner. Med en nedbetalingstid på 10 år ble den estimerte kostnaden beregnet til rundt 188 kroner per måned per seksjonseier.

På årsmøtet ble det foreslått å dele vedtaket i to deler:
- Del 1 innebar at styret først skal undersøke alternative løsninger til epoxy-/polyuretanbelegg. Dersom andre løsninger vurderes som bedre, skal saken legges frem for nytt årsmøte før endelig beslutning tas.
- Del 2 ga styret fullmakt til å gå videre med prosjektet dersom epoxy-/polyuretanbelegg fortsatt vurderes som beste løsning, inkludert innhenting av tilbud, valg av leverandør, bruk av egenkapital og låneopptak.

Begge deler av forslaget ble vedtatt på årsmøtet. Det betyr at styret nå først skal undersøke alternative løsninger, men samtidig har fullmakt til å gjennomføre prosjektet dersom epoxy-/polyuretanbelegg fortsatt anses som det beste alternativet.

For mer informasjon, se årsmøte/innkallingen.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Ethvert salg eller bortleie av en seksjon skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Den enkelte sameier må holde styret og forretningsfører orientert om gyldig e-postadresse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 140,- pr. 03.07.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2026

SUM DRIFTSINNTEKTER: 8 728 365,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -8 867 025,-
DRIFTSRESULTAT: -138 660,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: 0,-
ÅRSRESULTAT: -138 660,-

Årsresultatet fra 2025 var på kr -218 655,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Dyret skal ikke luftes i sameiets bakgård eller barnehage.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra barnehage, lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1442121

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 034 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senteret som åpnet i 2016, har servicetilbud som både vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek, blomsterbutikk, barberer og eiendomsmegling.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, Lillo Lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

I 2023, ble Vertikal Nydalen bygget på et konsept av Snøhetta, et høyreist og spektakulært bygg på 18 etasjer, plassert ved Akerselva i sentrum av Nydalen. På bakkeplan i Vertikal Nydalen er det lansert et spennende italiensk matkonsept, flott uteservering, personalrestaurant og et tilhørende møteromssenter i regi av Fursetgruppen. På kveldstid og i helger kan det her også arrangeres eventer i unike omgivelser

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Lillo gård. ca 3 min gange. (Linje 30, 58)
Nydalen T. ca 8 min gange. (Linje RE30, R31)
Grefsenveien Trikk. ca 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. ca 9 min gange (Linje 4, 5)

Skoler og barnehager
Lillohagen Fus barnehage (1-5)
Nydalen Allé barnehage (0-4 år)
Lillo Gård barnehage (0-5 år)
Barneskole: Fernanda Nissen skole.
Ungdomsskole: Elever går videre til Bentsebrua skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.11.2023.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 kombinert bebyggelse og anleggsformål (s-4793). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET -

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med planen er å oppgradere Vitaminveien og deler av det omkringliggende veinettet (Kristoffer Aamots gate, Sandakerveien, Nydalen Allé og Gunnar Schjelderups vei) til bygater.

Detaljregulering - Sandakerveien 78 (endring av S-5154)
Saksnummer: 2025/23423 - Plansak

Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling
Hensikt: Reguleringsplanen for Sandakerveien 78 ble vedtatt i oktober 2022. Til grunn for reguleringsplanen lå et illustrasjonsprosjekt med en omfattende næringsdel med dagligvarebutikk, treningssenter og legesenter og en stor parkeringskjeller under terreng. I tiden etter vedtatt regulering har byggekostnadene økt kraftig, samtidig som verdien av næringsareal og kjellerareal har stått stille. De innledende
vurderingene viser at det omfattende kjelleranlegget medfører så store kostnader at det ikke er ønskelig eller forsvarlig å videreføre som
opprinnelig regulert, og det arbeides derfor nå med et forenklet prosjekt der arealer under bakken reduseres, samtidig som de sentrale bymessige kvalitetene over bakken i reguleringsplanen videreføres. Parallelt har politiske føringer endret seg etter planarbeidet ble startet i 2017, og målet med det foreliggende prosjektet er derfor å bedre svare ut de utfordringene et sentralt boligprosjekt i Oslo står overfor i 2025.

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

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

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

- PÅGÅENDE REGULERINGSSAKER I OMRÅDET -

Vitaminveien 5B - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202007151 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.05.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06764
Status: Under behandling
Hensikt: Dette gjelder utvikling av området Vitaminveien 5–9 på Storo/Nydalen til et nytt byområde med boliger, kontorer, næring, park og bedre byrom/gangforbindelser.

Voldsløkka idrettspark - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201814722 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.10.2018, Avsluttet: 25.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06793
Status: Under behandling

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster
Saksnummer: 201719253 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2017, Avsluttet: 20.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06801
Status: Under behandling

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

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

Sandakerveien 121 - Planforslag til politisk behandling -

Oppføring av boliger - Offentlig park
Saksnummer: 201619470 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.12.2016

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

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

- PÅGÅENDE BYGGESAKER -

Fernanda Nissens gate 6 A-B - forespørsel om mulig ulovlig oppført vinterhage
Saksnummer: 2025/05611 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202101362
Status: Under behandling

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

Sandakerveien 66 med flere - forhåndskonferanse, bruksendring til studentboliger
Saksnummer: 2025/21988 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2025
Status: Under behandling

Sandakerveien 72 B - hyblifisering
Saksnummer: 2025/05962 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553411
Status: Under behandling

Vitaminveien 6 - oppføring av kontorbygg med boliger, bevertning og forretning
Saksnummer: 2025/22445 - Byggesak
Mottatt sak: 02.12.2025
Status: Under behandling

Sandakerveien 66 med flere - forhåndskonferanse, bruksendring til studentboliger
Saksnummer: 2025/21988 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2025
Status: Under behandling

Mor Go'hjertas vei 22 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg og bygningstype Sykehjem
Saksnummer: 2025/09868 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Status: Under behandling

Maridalsveien 223 - bruksendring av kjeller til bolig, tilbygg og fasadeendring
Saksnummer: 2025/20724 - Byggesak
Mottatt sak: 28.10.2025
Status: Under behandling

Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 2025/08799 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202214935
Status: Under behandling

Maridalsveien 263 B - riving og oppføring av garasje
Saksnummer: 2025/10115 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305721
Status: Under behandling

Nydalsveien 15 og 17 - bruksendring av lokaler til treningssenter og kontor
Saksnummer: 2025/07777 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553725
Status: Under behandling

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/77/109/87:
01.12.1936 - Dokumentnr: 13858 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1938 - Dokumentnr: 1488 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 77 bnr 116
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1938 - Dokumentnr: 5315 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1938 - Dokumentnr: 14347 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 77 bnr 115
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1942 - Dokumentnr: 287 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1954 - Dokumentnr: 10412 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1959 - Dokumentnr: 6708 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 3821 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 77 bnr 115
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1968 - Dokumentnr: 17818 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1970 - Dokumentnr: 21709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1975 - Dokumentnr: 13077 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1986 - Dokumentnr: 30382 - Best. om adkomstrett til vareheis og trapp
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2010 - Dokumentnr: 909883 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:393
gjelder gang- og kjørbar adkomst.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2012 - Dokumentnr: 833224 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om plassering av nettstasjon nr. 3107
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2014 - Dokumentnr: 416160 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:117
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra eiere av begge eiendommene
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2014 - Dokumentnr: 416249 - Best. om adkomstrett
Allmenheten skal ha rett til ferdsel på kjøreveg, gangvei og plass
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2014 - Dokumentnr: 560846 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:117
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge hovedeiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2014 - Dokumentnr: 1023284 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kristoffer Aamots gate opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2015 - Dokumentnr: 429650 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:412

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Olso kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2015 - Dokumentnr: 1143760 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr 304
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 779870 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:100

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:117
Bestemmelse om drift- og vedlikeholdskostnader
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:109
Gjelder denne registerenheten med flere

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

30.09.2016 - Dokumentnr: 895188 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/20617

09.12.2022 - Dokumentnr: 1401716 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:87

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:112 Snr:117
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om oppstillingsplass for tømming av renovasjonscontainere
Bestemmelse om oppstillingsplass for brannutrykningskjøretøy
Bestemmelse om inn- og utkjøring til oppstillingsplassene
Gjelder denne registerenheten med flere

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. 104 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefter (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) 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,-
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 202 762,- 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 16. august 2026

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

Megler 2
Jonas Frydenlund, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90121481

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

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

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

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

Fernanda Nissens gate 3A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 573 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	**12 min** 1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	**14 min** 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	**14 min** 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	**16 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	**10 min** 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	**6 min** 3.1 km

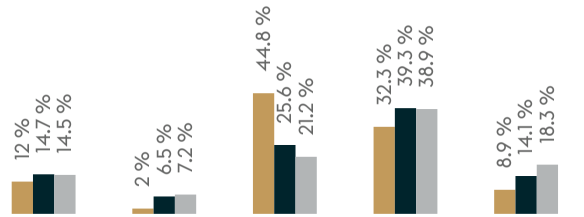
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	**3 min** 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	**7 min** 0.6 km
Storo	Linje 11, 12, 18	**10 min** 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	**15 min** 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 4.7 km

Barnehager

Fernanda FUS barnehage (1-2 år...	53 barn	**2 min** 0.1 km
Lillohøyden FUS barnehage (2-6...	61 barn	**3 min** 0.2 km
Mor Gohjertas barnehage (1-5 å...	96 barn	**3 min** 0.2 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	8 min
Bakkehaugen	12 min
SATS Nydalen	5 min
Fitnesspoint Nydalen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fernanda Nissens gate 3 A 0484 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2015
BRA:	93 m^2
BRA-i:	86 m^2
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 77 BNR: 109 SNR: 87

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Fernanda Nissens gate 3 A
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.8.2026	**14.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Cezary Wyszynski**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Robert Konrad Liwacki**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fernanda Nissens gate 3 A, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**77**	Bruksnr:	**109**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**87**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0905**		
Byggeår:	**2015**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong, antatt fundamentert til lastfordelende fundament. Over grunnmur har bygningen yttervegger av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp. Lyd og brannisolert inngangsdør. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2024	Gulvene (med unntak av bad/vaskerom) ble slipt og overflatebehandlet. Nye benkeplater ble montert på kjøkkenet. Skiftet servantskap på baderom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
9. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Entre/gang, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og 2 soverom.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**86**	**7**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,7 m2, merket med nr. "85". Det er etablert to balkonger. En vestvendt balkong på ca. 10,2 m2 med utgang fra hovedsoverom og stue, og en sydvendt balkong på ca. 7,9 m2 med utgang fra spisestue. Felles eiet tomt på ca. 8.295 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Biloppstillingsplass merket med nr. "29" i felles garasjeanlegg i kjelleren, med elbillader. Flere gjesteparkeringsplasser. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser, det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong

Det er etablert to balkonger i stålglattet betong. En vestvendt balkong på ca. 10,2 m2 med utgang fra hovedsoverom og stuen, og en sydvendt balkong på ca. 7,9 m2 med utgang fra stuen. Det er installert strøm på begge balkongene. På balkongen mot syd er det også montert motorstyrt markise, mens i den vestvendte balkongen er det montert varmelampe. Rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har to balkonger utført i stålglattet betong; en vestvendt balkong på ca. 10,2 m² med utgang fra hovedsoverom og stue, og en sydvendt balkong på ca. 7,9 m² med utgang fra stuen. Balkongene har rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass, og det er installert strøm, motorstyrt markise på den sydvendte balkongen og varmelampe på den vestvendte. Balkongene ligger ikke over innvendige rom, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader. Skyvedør til soverom 2. Det er motoriserte screens på samtlige vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Ja

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Et vindusglass i stuen er knekt.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-2

Vinduer har rammer og karmer av tre med 2-lags isolerglass, og det er montert motoriserte screens på samtlige vinduer. Inngangsdør er lyd- og brannisolert med kikkhull, og innvendige dører har slette malte dørblader, med skyvedør til soverom 2. Det er ikke påvist værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten registrerte avvik. Et vindusglass i stuen er knekt. Knekt glass reduserer vinduets funksjon og tetthet, og utskifting av glass eller ramme må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktert glass i vindu bør skiftes.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

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

Stue – ca. 14 mm (gjennom hele rommet)
Entre/gang - ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 4 mm

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, med registrerte høydeforskjeller på ca. 14 mm i stue, ca. 3 mm i entré/gang og ca. 4 mm på soverom 1. Avviket i stuen overstiger normale toleransekrav og gir tilstandsgrad 2. Skjevheten vurderes å ha begrenset betydning for gulvets funksjon, men kan oppleves som synlig og medføre behov for oppretting dersom det ønskes utbedret.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Moderne gasspeis plassert i stuen.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Annet**
Det er montert en gasspeis i stuen.	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det er montert en gasspeis i stuen. Det er tilstrekkelig avstand mellom ildstedet og brennbart materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. På bakgrunn av manglende dokumentasjon gis bygningsdelen tilstandsgrad 2, og det anbefales at det innhentes oppdatert tilsyn for å bekrefte at installasjonen tilfredsstiller gjeldende krav.

6.6 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av høyskap og underskap. Fliser over benkeplate. Benkeplaten er i kompositttmateriale, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettgreps svingbare sort blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Kjøkkenøy med vinskap. Samtlige hvitevarer er fra Miele. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Gulvvarme.

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

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet fra 2015 har innredning med glatte fronter bestående av høyskap og underskap, samt kjøkkenøy med vinskap. Benkeplaten er i kompositttmateriale med nedfelt oppvaskkum, og det er fliser over benkeplaten. Boligen har integrerte hvitevarer fra Miele, gulvvarme, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i god og normal stand for alderen.

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

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon, og kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over stekeområdet med Røros-hette i avtrekk. Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i kanalen. Det er ikke registrert avvik.

6.7 Lovlighet / HMS

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

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør — TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast og stammer fra byggeåret 2015. Det er ikke registrert manglende lufting over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Avløpsanlegget vurderes å være innenfor forventet levetid ut fra alder. Det er ikke gjort funn som tilsier avvik.

6.9 Vannledninger

TG-1



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



Rørfordelerskap plassert på soverom2, i vegg på mot baderom.

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

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast med tilhørende fordelerskap, i tråd med boligens byggeår fra 2015. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved fordelerskap. Stoppekranen fungerer som normalt, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår, og det er ikke registrert avvik.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2015. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2015 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstod tette. Kursfortegnelse og samsvarserklæring skal foreligge. Bygningsdelen vurderes uten vesentlige avvik ut fra de registrerte forholdene.

6.11 Vannbåren varme — TG-1



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i entre/gang.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med vannrør til gulvvarme i alle rom. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert i entee/gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannbårent varmeanlegg med gulvvarme i alle rom, hvor fordelingen skjer via fordelerskap plassert i entré/gang. Anlegget er fra byggeåret 2015. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og ingen synlige lekkasjer eller korrosjon ved koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Basert på registreringene fremstår anlegget uten synlige avvik.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

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

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Når var anlegget nytt?	**2016**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2026**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har balansert ventilasjon med felles aggregat, som tilfører like store mengder luft som trekkes ut. Anlegget ble montert i 2016, og det er registrert utført service på anlegget. Aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter. Alle rom har tilfredsstillende tilluft/avtrekk, og det er ikke påvist tegn til redusert eller manglende funksjon.	

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse	
Baderommet er en prefabrikkert kabin. Badet har flislagte overflater på gulv og mikrosement på vegger - flislagt dusjsone. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjnisje med skillevegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv, downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (entre/gang) viser normale fuktverdier.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Overflaten fremstår i normal og forventet stand for byggeåret.

Overflate gulv

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

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og lekkasjevann fra installasjoner ledes til sluk. Overflaten fremstår i god og forskriftsmessig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har sluk i plast og banemembran under flis med ukjent utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Tettesjiktet vurderes å være innenfor forventet levetid ut fra byggeåret.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret vurderes å være i normal og alderstilpasset stand for byggeåret.

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

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

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

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

Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

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

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er i stedet utført fuktmåling og fuktsøk med digital Protimeter og Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler i overflater med synlig tettesjikt, samt i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsonen. Undersøkelsene viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert mangler ved den fremlagte dokumentasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

9. etasje



Fernanda Nissens gate 3 A 0484 OSLO

Arealer

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2015
BRA:	93 m^2
BRA-i:	86 m^2



Supertakst

GNR: 77 BNR: 109 SNR: 87

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Fernanda Nissens gate 3 A
0484 Oslo

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
9. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Entre/gang, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom og 2 soverom.	**0**	**0**	**18**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**93**	**86**	**7**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,7 m2, merket med nr. "85". Det er etablert to balkonger. En vestvendt balkong på ca. 10,2 m2 med utgang fra hovedsoverom og stue, og en sydvendt balkong på ca. 7,9 m2 med utgang fra spisestue. Felles eiet tomt på ca. 8.295 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Biloppstillingsplass merket med nr. "29" i felles garasjeanlegg i kjelleren, med elbillader. Flere gjesteparkeringsplasser. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser, det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
13.08.26

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cezary Wyszynski	9578-5999-4-3200186	2026-06-28 20:39:38
Robert Konrad Liwacki	9578-5994-4-4981186	2026-06-30 09:54:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0371/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 3A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Cezary Wyszynski, Robert Konrad Liwacki

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. februar 2024

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: 1772984
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: mars 2024, byttet vaskeservant og skap under

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

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

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

Nei

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?

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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: Fellesutgiftene har økt i januar 2026

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0371/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Robert Konrad Liwacki	**2026-06-30**	**Cezary Wyszynski**	**2026-06-28**

Identifikasjon

Robert Konrad Liwacki

Identifikasjon

Cezary Wyszynski

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Sameiet Lillo Nydalen		**Vår ref.:**	1259/87	**Fødselsdato eier:**	16.04.1986
Fernanda Nissens gate 3 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	20.02.1989
0484 OSLO		**Eiere:**	Cezary Wyszynski, Robert Liwacki		
Organisasjonsnr:	918 003 576	**Seksjonsnr:**	87		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 603**

Felleskostnader:	Fjernvarme Akonto	1 041
	Felleskostnader lik fordeling	355
	Felleskostnader	2 801
Tilleggsytelser:	TV	223
	Bredbånd	183

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:	Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Adresse:	Fernanda Nissens gate 3
Postnr/-sted:	0484 OSLO
Telefon:	Mob.: 45469806
E-post:	lillonydalen@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.07.2026

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:	1 030
Annen formue:	29 140	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	77/109 - seksjon:87		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8294

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442121

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0905
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Sameiet Lillo Nydalen	**Vår ref.:**	1259/87	**Fødselsdato eier:**	16.04.1986
Fernanda Nissens gate 3 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	20.02.1989
0484 OSLO	**Eiere:**	Cezary Wyszynski, Robert Liwacki		

Organisasjonsnr: 918 003 576

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune og består av 227 boliger og 5 næringsseksjoner.

Boder: Til hver sekjson tilhører det en eller flere boder i sameiets fellesareal i underetasjen. Styret har oversikt over hvem som eier hvilke boder.

Styret og forretningsfører skal ha epost og tlf nr på ny eier iht vedtektene for å sikre god kommunikasjon.

Parkeringsplassene ligger under Parkeringssameiet Lillo Nydalen med eget styre og vedtekter.

Parkeringsplasser i K1269 kan kun omsettes til seksjonseiere.

Boligsameiet har 6 gjesteplasser i garasjekjeller og 3 gjesteplasser ute.

Sameiet har egen hjemmeside www.lillonydalen.no

Avregning fjernvarme avleses og beregnes av styret i en gang i året (hver januar) for det foregående året i sin helhet som faktureres eier på avregningstidspunktet. Ved eierskifter må dette gjøres opp internt mellom gammel og ny eier etter avregning foreligger.

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.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Oslo Voksenopplæring Nydalen - Nydalsveien 38.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Martin Bensnes Torbergsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 375.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble følgende vedtak fattet:

"Bakgården er per dags dato i stor grad tilrettelagt for lek med tilhørende lekeplass. I tillegg bærer plenen foran E blokken preg av dårlig drenering på våren og lite lys, dermed blir plassen dårlig utnyttet i dag. Plassen er også helt åpen som gir mye gjenklang mellom byggene når det er mye aktivitet.

Forslag om at styret gis fullmakt til å ta kontakt med en landskapsarkitekt for å få konkrete forslag på tiltak som kan iverksettes for å forbedre felles uteområde. Dette kan eksempelvis være jordpåfylling (med ny plen) der det er dårlig drenering i dag, og hekker/ gjerder eller annen beplantning for å dele mer inn i soner slik at uteområdet ikke bare blir en lekeplass, slik at flere kan nyte godt at den fine plassen. I tillegg kan disse tiltakene bidra positivt til redusere støy.

Styret gis en fullmakt med tilhørende kostnadsramme for sondering inntil kr 20 000 og en kostnadsramme for utbedring og gjennomføring på inntil kr 150 000."

Gjennomført arbeid

I tråd med vedtaket har styret i 2024/2025 gjennomført følgende arbeid:

- Styret har inngått avtale med landskapsarkitekt for å utarbeide et forslag til hvordan bruk og drenering av bakgården kan forbedres.
- Rapporten fra landskapsarkitekten vil ferdigstilles i uke 14, og skal inneholde blant annet forslag til:
    - Bedre drenering av området mellom lekeplassen og sittegruppen utenfor E/F.
    - Tiltak for å redusere avrenning mot FN1 og bedre dreneringen der.

- Inndeling av bakgården i soner for mer variert bruk av bakgården

Status og veien videre

Styret avventer nå rapporten, og vil jobbe videre med å konkretisere tiltakene i rapporten fra landskapsarkitekten, basert på innspill fra sameierne og med fokus på å sikre drenering av overflatevann i bakgården.

Styret vil innhente priser fra entreprenører for gjennomføring av de valgte tiltakene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024

For å skjerpe bestemmelsene rundt postkasseskilt i sameiet, vedtok årsmøtet 2024 følgende tillegg til husordensreglene:

"Alle seksjonseiere skal sørge for at postkasser tilhørende seksjonen har et standard postskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm til en hver tid".

I etterkant har styret fremforhandlet en rabattavtale for sameiet, slik at kostnaden for beboere skulle bli så liten som mulig. Styret observerer at det fremdeles er stor variasjon i bruk av postkasseskilt, og at langt fra alle beboere har innrettet seg til reglene. Styret mener det er ønskelig med bruk av samme type postkasseskilt, men at dette er et område som er mindre viktig i styrets arbeid. Det vil bli sendt ut påminnelser til beboere med brudd på skiltbestemmelsene.

Vedtak:

Sak tas til orientering.

5.3 Rekkverksglass på verandaen

Sendt inn av beboer:
Det er ønske om å få skiftet ut frostet rekkverksglass til klart glass på verandaen (gjelder ikke skillevegg) , som vil gi økt trivsel med bedre utsyn, og leiligheten kan fremstå som mer attraktiv ved eventuelt salg.
Saken er tidligere diskutert i sameiermøte, men ikke ført videre p.g.a manglende ferdigstillelse av sameiet. Da attesten nå foreligger, ber vi om at saken blir gjenopptatt i årsmøte i mars 2025.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Utbedring problemer med varmtvann

Sendt inn av beboer:
Hos meg, og så vidt jeg har forstått gjelder dette også flere, er det tidvis problemer med varmtvannet. Det tar ofte lang tid før det blir varmt, det blir sjeldent ordentlig varmt (aldri varmere enn at man klarer å ha hånden under springen hele tiden) og det varierer brått og plutselig. Dette har vært et problem lenge, selv om det har blitt bedre enn det var i en periode. Det har vel også vært gjort utbedringer på dette tidligere, men det er altså fortsatt ikke bra nok.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.5 Maling av trapp-/oppganger

Sendt inn av beboer:
Det er kommet inn et forslag fra to beboere om å male oppgangene i sameiet. Dagens hvite maling har etter noen år fått stygge merker, og forslagsstillerne mener en annen farge enn hvitt vil gi et lunere og mindre sterilt uttrykk.

Vedtak:

Styrets innstilling ble tatt opp som motforslag og vedtatt.

5.6 Revidering av vedtekter

Sendt inn fra Styret
Styret har sett et behov for å gjøre en helhetlig revisjon av vedtektene. Selv om det meste av innholdet i vedtektene både er bra og passende, er strukturen ufullkommen og gjør det vanskelig å helt følge bestemmelsene eller vite hvor man finner nødvendig informasjon.

I tillegg har styret identifisert et behov for å legge til en bestemmelse om kameraovervåkning i sameiet, i tråd med Datatilsynets retningslinjer.

Styret har derfor gjort en helhetlig gjennomgang av vedtektene. De fleste endringer er av strukturell art, som gjør det enklere å navigere i vedtektene. Det er gjort noen endringer, og tillegg i vedtektene, som er påpekt gjennom kommentarer.

Vedtak:

Reviderte vedtekter vedtas med godt over 2/3-dels flertall.

5.7 Revidering av husordensregler

Sendt inn av Styret
Styret har gjort en gjennomgang av husordensreglene, for å sikre at de fremdeles er relevante og treffende. Styret har gjort helt små justeringer, men vil i ettertid lage en kortversjon som skal henges opp i alle oppganger, slik at flere får dem med seg.

Styret har merket seg økende brudd på husordensreglene, gjerne rundt søppelhåndtering og lufting av hunder i bakgården.

Vedtak:

Husordensreglene vedtas.

5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

Sendt inn fra styret:

Orientering fra styret:

Veien Fernanda Nissens Gate er privat eid av sameiene i gaten. I lengre tid har det vært uenighet mellom sameiene hvordan kostnader for drift og vedlikehold av veien skal fordeles.

Endelig fordeling ble besluttet av jordskifteretten i 2021.

I 2024 kom alle sameiene sammen og stiftet Veilaget Fernanda Nissens Gate, som vil drifte og vedlikeholde veien på vegne av de ulike sameiene. Kostnader til drift og vedlikehold faktureres de ulike sameiene, etter fordelingen som ble besluttet i 2021.

I den forbindelse har man sett på muligheten for å samordne noen tjenester på tvers av sameiene. Veilaget har vært nødt til å engasjere eget parkeringsselskap for å håndheve parkeringsbestemmelsene i Fernanda Nissens Gate. Det er en mulighet for sameiene å

inngå en fellesavtale, slik at det er et selskap som kontrollerer både de ulike sameienes garasjer, og Veilaget. Fordelen er først og fremst kostnadsbesparelser, da sameiet i dag betaler 30.000 for tjenestene fra Aimo Park.

Styret ønsker sameiets tilslutning til å kunne inngå en felles avtale for kontroll av parkeringsbestemmelsene i Lillo Nydalen.

Det viktigste fra Styret er at Sameiet fremdeles kan håndtere sine gjesteparkeringsplasser isolert, uten at øvrige sameier kan tilegne seg disse.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Tor-Martin Bensnes Torbergsen ble valgt for ett år på ekstraordinært årsmøte, og er derfor på valg. Tor-Martin ber om gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Martin Bensnes Torbergsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Farshid Ezligini ble valgt for ett år på ekstraordinært årsmøte, og er derfor på valg. Farshid ber om gjenvalg.

Styret ba i epost 3. februar kandidater til styret om å melde seg. Totalt har tre kandidater meldt seg til styret. Styreleder har gjennomført samtaler med alle, for å gi informasjon om hva styrearbeidet innebærer, men også for å bli kjent med hver enkelt og hvordan de kan komplementere styret med tanke på kompetanse og ferdigheter.

Styret innstiller på at Julie Marie Winger Eriksen blir valgt til styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Farshid Ezligine ble valgt som styremedlem for 2 år.
Valgt ble: Julie Marie Winger Eriksen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Protokoll for Sameiet Lillo Nydalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Fredriksen (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Rune Fredriksen (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Tor-Martin Bensnes Torbergsen (sign.)	25.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Voksenopplæringen i Nydalen, Nydalsveien 38, 0484 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rasmus Skrivervik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2026-2027 og kostnadsføres i regnskapet for 2027.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 375.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gå i gang med en første gjennomføringsfase i 2026, basert på anbefalingene i rapporten fra landskapsarkitekten og innenfor en kostnadsramme på inntil kr 200 000, slik det er satt av i budsjettet.

Dersom det i dialog med entreprenør avdekkes at kostnadene for nødvendige tiltak for å overholde sameiets plikt til forsvarlig håndtering av overflatevann vil overstige den vedtatte rammen, gis styret anledning til å foreta eventuelle omprioriteringer i omfang eller kostnadsramme.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid

Vedtak:
Tas til orientering.

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033

Vedtak:
Tas til orientering.

5.4 Smøreområde for langrennski / aplinski

Kan styret vurdere å sette av ca. 5 m² i fellesarealet til et enkelt smøreområde med smørebenk og stikkontakt? Om det finnes en krok / rom i bod eller kjeller som ikke utnyttes i dag

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.5 Ønsker gjennomsiktig glass på balkongen

Forslag til vedtak:

Ønsker vedtak at det er mulig å skifte glass

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.6 Sak: Tiltak mot dueproblematikk i Fernanda Nissens gate A og B

Forslag til vedtak:

Under årsmøtet ble det foreslått at styret først gjennomfører vask. Dersom dueproblematikken vedvarer, gis styret fullmakt til å gå videre med de tiltakene som styret har foreslått.

Styret har fått flere henvendelser om denne utfordringen de siste årene. Problemer med duer gjelder hele året og er derfor ikke er knyttet til hekkesesong.

Styret har kontaktet 2 firmaer for råd og eventuelt tilbud på løsninger.

Styret har foreløpig mottatt et tilbud på:

- Montering av Duepigg ved vinduene på fasaden ved både bygg A og B: 100 x 400 kr (40.000kr)
- samt aluminium beslag under balkonger i bygg B: 20 x 2 500 kr pr. stk (50.000kr)
- og due netting ved balkongene i bygg B: 23 x 6500 kr (149.500kr)

Tilbudsprisen for dette arbeidet er på 240 000 kr, ink. Mva. Liftutleie kommer i tillegg.

Styret jobber med å innhente flere tilbud, slik at en kan velge det mest kostnadsoptimale. Styret ønsker å gå videre med pigg av vinduskarmer, samt aluminiumsbeslag – gitt at dette kan tas innenfor rammene av årets budsjett.

Eventuelt duenetting må bekostes av den enkelte beboer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rasmus Skrivervik for 2 år.

Nytt styret består av:
Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen (2025 - 2027)
Styremedlem, Farshid Ezligini (2025 - 2027)
Styremedlem, Julie Marie Winger Eriksen (2025 - 2027)
Styremedlem, Rasmus Skrivervik (2026 - 2028)

Protokoll for Sameiet Lillo Nydalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Rasmus Skrivervik (sign.)	25.03.2026



INNKALLING 2026

Sameiet Lillo Nydalen

Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00

Voksenopplæringen i Nydalen, Nydalsveien 38, 0484 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Voksenopplæringen i Nydalen, Nydalsveien 38, 0484 Oslo

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 Sameiet Lillo Nydalen det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033

5.4 Smøreområde for langrennski / aplinski

5.5 Ønsker gjennomsiktig glass på balkongen

5.6 Sak: Tiltak mot dueproblematikk i Fernanda Nissens gate A og B

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2026-2027 og kostnadsføres i regnskapet for 2027.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 375.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården – status og videre prosess

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble det vedtatt at styret skulle følge opp utfordringer knyttet til bruk og drenering av bakgården. Det ble blant annet pekt på at:

- bakgården i stor grad er tilrettelagt for lek, og i mindre grad for annen bruk
- plenen foran E-blokken har dårlig drenering og lite sollys, og fremstår som en «sump» deler av året

Sameiermøtet vedtok at styret skulle innhente bistand fra landskapsarkitekt for å få konkrete forslag til tiltak som kan forbedre felles uteområde

Formålet var både å få et mer variert og brukervennlig uteområde og problemer knyttet til dårlig drenering.

Arbeid gjennomført 2024–2025

I tråd med vedtaket fra 2024 har styret gjort følgende:

- **Engasjert landskapsarkitekt**
  Styret har inngått avtale med Asplan Viak om å utrede overvannsproblematikk og bruk av bakgården, og utarbeide forslag til naturbaserte løsninger for håndtering av overflatevann.
- **Kartlegging av dagens situasjon**
  Rapporten beskriver at:
  - det danner seg et platå i bakgården hvor store mengder vann samler seg og blir stående i regnfulle perioder
  - overvann renner videre ned grusstien, vasker ut masser og skaper erosjon
  - noe av overvannet renner ut av sameiets tomt og ned mot parkeringskjelleren til naboeiendommen (Fernanda Nissens gate 1).
- **Foreslåtte løsninger fra landskapsarkitekt**
  Rapporten foreslår flere naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet lokalt, i tråd med Oslo kommunes overvannsstrategi og tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning).
  Foreslåtte tiltak inkluderer blant annet:
  - regnbed (nedsenkede plantefelt som samler, fordrøyer og infiltrerer vann)
  - drensrenne ved eksisterende sluk som tilleggssikring mot vann inn i nabos parkeringskjeller
  - ny grussti som samler ferdsel og reduserer slitasje på plenen
  - masseutskifting og nytt gress på områder med dårlig drenert leirjord

I rapportens anbefalinger trekkes særlig regnbed, drensrenne og grussti frem som hovedtiltak som både håndterer overvann og bedrer bruken av bakgården.

Rapporten fra landskapsarkitekten forelå i 2025. I samme periode arbeidet styret parallelt med flere andre store og uforutsette saker, blant annet:

- utbedring av varmtvannsproblemer i flere oppganger
- oppfølging av fasadeproblematikk
- mantling og reparasjon av rør til ventilasjonsanlegg på tak

Disse sakene hadde potensielt større konsekvenser og risiko - og ble derfor prioritet. Styret vurderte det derfor som ikke budsjettmessig ansvarlig å gjennomføre bakgårdstiltakene i 2025, selv om behovene var godt dokumentert.

Plan for 2026

Styret har i budsjettet for 2026 satt av kr 200 000 til følgende tiltak:

- **Etablering av drensrenne**
  Et tiltak som skal hindre at overflatevann fra bakgården renner ned mot parkeringskjelleren i Fernanda Nissens gate 1, i tråd med anbefalingen om drensrenne som et tilleggstiltak til øvrige overvannsløsninger. Kostnader for denne fordeles mellom FN3 og FN1 i henhold til avtale mellom sameiene
- **Utbedring av «sumpområdet» i bakgården**
  Området mellom lekeplassen og sittegruppen ved E/F skal utbedres ved:
  - legging av nytt gress
  - tiltak for å bedre infiltrasjon og redusere stående vann
- **Regnbed og naturrenne**
  Det planlegges etablert:
  - ett regnbed som kan ta imot og fordrøye overvann fra bakgården
  - en naturrenne langs gangstien, som leder vann kontrollert inn i regnbedet, i tråd med prinsippene i rapporten (vannrenne / grønn grøft).
- **Utbedring av gangstien mot Fernanda Nissens gate 1**
  Gangstien som i dag er utsatt for erosjon og utvasking av masser skal utbedres, slik at den tåler vannpåvirkning bedre og ikke bidrar til at masser skylles ned mot naboeiendommen.

Oppfylling i triangelet ved Dominos / innkjøringen
Beboere har i forbindelse med sameiermøter og dialog med styret tatt opp at triangelet mellom Fernanda Nissens gate, nedkjøringen til garasjen og Kristoffer Aamots gate er et problemområde. Styret foreslår at det fylles masse/stein eller beplantes.

Styret ser dette som en naturlig del av bakgårdsprosjektet, da området henger sammen med adkomst og vannveier til og fra bakgården.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at sameiermøtet fatter følgende vedtak:

Sameiermøtet tar redegjørelsen for bakgårdsprosjektet til orientering.
Styret gis fullmakt til å gå i gang med en første gjennomføringsfase i 2026, basert på anbefalingene i rapporten fra landskapsarkitekten og innenfor en kostnadsramme på inntil kr 200 000, slik det er satt av i budsjettet.

Dersom det i dialog med entreprenør avdekkes at kostnadene for nødvendige tiltak for å overholde sameiets plikt til forsvarlig håndtering av overflatevann vil overstige den vedtatte rammen, gis styret anledning til å foreta eventuelle omprioriteringer i omfang eller kostnadsramme.

5.2 Oppfølging varmtvannsarbeid

Bakgrunn

Styret har i løpet av 2025 mottatt flere tilbakemeldinger fra beboere om utfordringer knyttet til varmtvann i sameiet. Problemene som er rapportert omfatter blant annet lang ventetid før varmtvann når frem til dusj og servant, vanskeligheter med å regulere temperaturen (hvor vannet oppleves enten som for varmt eller for kaldt), samt raske og betydelige temperaturendringer under bruk.

Arbeid gjennomført

I mai/juni 2025 sendte styret ut en spørreundersøkelse til alle beboere med formål om å innhente og kartlegge informasjon om utfordringene knyttet til varmtvann. Undersøkelsen skulle også bidra til å avdekke i hvilke boenheter problemene var mest fremtredende.

Styret tok kontakt med Askim og Mysen Rør AS for videre oppfølging av saken, og det ble gjennomført befaring av anlegget. På bakgrunn av denne ble det vurdert at utfordringene med varmtvann kunne være knyttet til forkalkning av ventiler i rørsystemet i byggene.

I november 2025 ble derfor alle ventiler i varmtvannsanlegget i kjellerne skiftet ut. I tillegg ble det gjennomført grundig testing av blandebatteriene i alle leiligheter i oppgang E og F, ettersom problemene var mest fremtredende i disse oppgangene. Testingen ble utført av Askim og Mysen Rør AS i samarbeid med styret. Som følge av testingen ble det avdekket flere defekte blandebatterier. Disse ble deretter skiftet ut.

Konklusjon og videre arbeid

Etter at arbeidet på varmtvannsanlegget ble gjennomført, har styret mottatt enkelte tilbakemeldinger fra beboere om fortsatt utfordringer med varmtvann. Det vurderes som sannsynlig at disse tilfellene kan være knyttet til defekte blandebatterier i den enkelte leilighet eller i nærliggende boenheter.

Ettersom det nå er om lag ti år siden byggene i sameiet stod ferdig, må det forventes at enkelte blandebatterier kan bli defekte som følge av normal slitasje i tiden fremover.

Styret vil derfor sende ut informasjon til beboerne med en enkel veiledning til hvordan man selv kan gjennomføre en kontroll av eget blandebatteri for å avdekke eventuelle feil.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet tar saken til orientering.

5.3 Vedlikeholdsplan 2026–2033

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2025 ble det fremmet et beboerforslag om å male oppgangene i sameiet. Forslagsstillerne ønsket å forbedre både uttrykket og opplevelsen av fellesarealene, som etter 8–9 års bruk bærer preg av slitasje — spesielt i etasjene U2, U1 og 1. etasje.

Styret var enig i at maling er et nødvendig vedlikeholdstiltak, men informerte samtidig om at sameiet står overfor flere kritiske og kostnadskrevende oppgaver. Sameiermøtet ba derfor styret om å utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan og legge frem en samlet anbefaling for sameiermøtet 2026.

Vedlikeholdsplan

Styret har laget en helhetlig 10-års vedlikeholdsplan som gir et realistisk bilde av hvilke vedlikeholdsbehov sameiet har fremover. Planen inkluderer:

- lovpålagte tiltak
- kritiske tekniske tiltak
- estetiske tiltak (som maling)
- risiko- og prioriteringsvurdering
- årlig vedlikeholdskost / faste kostnader

Vedlikeholdsplanen viser tydelig at sameiet har en rekke faste, årlige vedlikeholdsposter som må prioriteres hvert år. Disse er løpende drifts- og sikkerhetskritiske kostnader som sameiet ikke kan velge bort, og som vil øke moderat hvert år som følge av KPI-justering.

Årlige faste kostnader 2026 (fra vedlikeholdsplanen):
Brannvern: kr 135 000
Vedlikehold bygg (buffer): kr 50 000
VVS (vann, sanitær, ventilasjon): kr 225 000
Uteområder og grøntanlegg: kr 120 000
Tekniske anlegg: kr 60 000
Heis: kr 137 500
Porter og dører: kr 40 000
Elektro (buffer): kr 20 000
Sum løpende vedlikeholdskostnader 2026 - kr 787 500

Dette nivået vil gjenta seg hvert år i planperioden, med moderat vekst som følge av KPI.

Styret har vurdert alle tiltak i vedlikeholdsplanen opp mot risiko, lovpålegg og kostnad. Anbefalt progresjon er å gjennomføre kritiske tekniske tiltak først, og fordele estetiske tiltak over tid.
Dette er styrets vurdering per 2026 og skal revideres årlig basert på økonomi, funn og behov.

2026
Tiltak 2026:
Ventilasjonsrens – kr 425 000
Overflatevann bakgården (fase 1) – kr 200 000
Utskifting av armaturer (fase 1) – kr 200 000
Årlige faste kostnader: ca. kr 787 500

2027
Tiltak 2027:
10-års bygningsinspeksjon – kr 100 000
Armaturutskifting (fase 2) – kr 250 000
Maling av oppganger (fase 1) – kr 200 000
Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 808 000
10-års kontrollen vil gi grunnlag for å justere planen for 2028–2033.

2028
Tiltak 2028:
Maling av oppganger (fase 2) – kr 250 000
Armaturutskifting (fase 3) – kr 300 000
Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 829 000

2029
Tiltak 2029:
Maling av oppganger (fase 3) – kr 300 000
Armaturutskifting (sluttføring) – kr 350 000
Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 851 000

2030
Tiltak 2030: Ingen større prosjekter planlagt
Tiltak avhenger av funn fra 10-års inspeksjonen
Mulig ny gjennomgang av varmtvannsventiler/oppgradering
Årlige faste kostnader KPI-justert: ca. kr 873 000

Forslag til vedtak: Sameiermøtet tar Styrets vedlikeholdsplan 2026–2033 til orientering.

Styret bes revidere vedlikeholdsplanen, og gi ny orientering på sameiermøtet i 2027.

5.4 Smøreområde for langrennski / aplinski

Kan styret vurdere å sette av ca. 5 m² i fellesarealet til et enkelt smøreområde med smørebenk og stikkontakt? Om det finnes en krok / rom i bod eller kjeller som ikke utnyttes i dag

Forslag til vedtak: Se beskrivelse

Styrets innstilling: Styret konkluderte med at det dessverre ikke finnes et område i sameiet hvor man både har tilgang til strøm og samtidig ikke er til hinder for annen bruk av disse områdene.

5.5 Ønsker gjennomsiktig glass på balkongen

Er det mulig å skifte glass på balkongen til halvparten

klart glass øverst og frostet glass nederst.

da får man sett litt ut av balkongen når man sitter ute

Forslag til vedtak: Ønsker vedtak at det er mulig å skifte glass

Styrets innstilling: Styret viser til at saken var oppe og debattert på sameiermøtet i 2025, hvor lignende forslag ikke fikk flertall.

Styret kan ikke se at det har kommet nye momenter eller argumenter i saken – og innstiller på at forslaget ikke vedtas.

5.6 Sak: Tiltak mot dueproblematikk i Fernanda Nissens gate A og B

Det siste året har det vært et økende problem med duer ved balkongene i Fernanda Nissens gate A og B, særlig på siden mot Christoffer Aamots gate. Dette har medført betydelige mengder avføring og skaper både hygieniske og estetiske utfordringer.

Forslag til vedtak: Det foreslås at hver enkelt boligenhet tar ansvar for grundig vask og renhold av egen balkong. Videre foreslås det at vask gjennomføres innenfor en felles tidsperiode, slik at man samlet kan redusere områdets attraktivitet for duer. Regelmessig rengjøring vil kunne bidra til å begrense problemet.

Det er også behov for rengjøring/spyl-ing av vinduskantene på utsiden mellom balkongene. Dette er områder den enkelte beboer ikke har tilgang til, og må derfor utføres av eksterne etter nærmere vurdering fra styret.

Styrets innstilling: Styret har fått flere henvendelser om denne utfordringen de siste årene. Problemer med duer gjelder hele året og er derfor ikke er knyttet til hekkesesong.

Styret har kontaktet 2 firmaer for råd og eventuelt tilbud på løsninger.

Styret har foreløpig mottatt et tilbud på:

- Montering av Duepigg ved vinduene på fasaden ved både bygg A og B: 100 x 400 kr (40.000kr)
- samt aluminium beslag under balkonger i bygg B: 20 x 2 500 kr pr. stk (50.000kr)
- og due netting ved balkongene i bygg B: 23 x 6500 kr (149.500kr)

Tilbudsprisen for dette arbeidet er på 240 000 kr, ink. Mva. Liftutleie kommer i tillegg.

Styret jobber med å innhente flere tilbud, slik at en kan velge det mest kostnadsoptimale. Styret ønsker å gå videre med pigg av vinduskarmer, samt aluminiumsbeslag – gitt at dette kan tas innenfor rammene av årets budsjett.

Eventuelt duenetting må bekostes av den enkelte beboer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Farshid Ezligini, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Julie Marie Winger Eriksen, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Styrets innstilling: Styret innstiller på Rasmus Skrivervik som nytt styremedlem - og velges for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 537 137**	**4 898 428**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-303 928	598 897
Tilbakeføring av avskrivning	19 906	39 812
B. Endring arbeidskapital	**-284 022**	**638 709**
C. Arbeidskapital	**5 253 115**	**5 537 137**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 589 405	8 935 796
Kortsiktiggjeld	-3 336 290	-3 398 659
C Arbeidskapital	**5 253 115**	**5 537 137**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 118 395	7 836 279	8 110 687	8 685 741
Sum leieinntekt		**8 118 395**	**7 836 279**	**8 110 687**	**8 685 741**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	7 500	0	0
Diverse inntekt	2	41 423	40 162	41 423	42 624
Sum annen inntekt		**41 423**	**47 662**	**41 423**	**42 624**
Sum inntekt		**8 159 818**	**7 883 941**	**8 152 110**	**8 728 365**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 350	49 350	52 875	52 875
Styrehonorar	3	350 000	350 000	375 000	375 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 906	39 812	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		329 025	315 801	350 000	325 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	941 467	882 968	835 675	996 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 858 644	2 500 130	2 786 000	3 133 686
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	90 268	17 721	18 000	55 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	40 371	33 919	187 500	217 250
Reparasjon og vedlikehold	8	1 718 735	1 285 054	1 465 210	1 488 500
Revisjonshonorar		16 466	15 311	14 500	15 500
Forretningsførerhonorar		268 970	258 874	269 000	279 000
Andre honorar	9	219 601	74 832	200 990	50 000
Kontorkostnad		3 075	2 036	4 000	6 000
TV/bredbånd		1 101 120	1 043 520	1 140 500	1 162 714
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 320	0	0
Forsikringer		633 886	571 752	657 515	698 000
Andre kostnader	10	8 458	20 117	14 000	12 000
Sum kostnad		**8 649 343**	**7 462 516**	**8 370 765**	**8 867 025**
Driftsresultat		**-489 526**	**421 425**	**-218 655**	**-138 660**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		185 597	177 472	0	0
Netto finansposter		**-185 597**	**-177 472**	**0**	**0**
Årsresultat		**-303 928**	**598 897**	**-218 655**	**-138 660**
Overført sameiekapital		-303 928	598 897	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-303 928**	**598 897**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	0	19 906
Sum anleggsmidler		**0**	**19 906**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		43 786	15 473
Kundefordringer		57 131	49 591
Kostnader til avregning		2 534 472	2 568 618
Andre kortsiktige fordringer		13 489	37 092
Forskuddsbetalte kostnader		665 183	635 830
Innestående konsernkonto og bank		5 275 343	5 629 192
Sum omløpsmidler		**8 589 405**	**8 935 796**
SUM EIENDELER		**8 589 405**	**8 955 702**

Balanse 2025 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 253 115	5 557 043
Sum opptjent egenkapital		**5 253 115**	**5 557 043**
Sum egenkapital	**11**	**5 253 115**	**5 557 043**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 242	17 671
Leverandørgjeld		718 747	692 548
A konto til avregning		2 362 344	2 362 344
Annen kortsiktig gjeld		240 957	326 095
Sum kortsiktig gjeld		**3 336 290**	**3 398 659**
Sum gjeld		**3 336 290**	**3 398 659**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 589 405**	**8 955 702**

Sted:_____ Dato:_____

Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styreleder

Julie Marie Winger Eriksen
Styremedlem

Farshid Ezligini
Styremedlem

Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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.

Målingsbaserte utgifter
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Avregningsperioden går fra 01.01.2025 - 31.12.2025.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 525 264	6 318 444
3601 Felleskostander næring	42 000	40 656
3609 Felleskostnader garasje	289 596	280 344
3617 felleskostnader barnehagen	92 844	89 880
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 140 496	1 083 376
3690 Andre leieinntekter	28 195	23 579
Sum	**8 118 395**	**7 836 279**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Utleie tekniske rom	41 423	40 162
Sum	**41 423**	**40 162**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	350 000
Sum	**399 350**	**399 350**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Adgangskontroll/kame	Utebenker	Alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	882 145	63 788	199 060
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	882 145	63 788	199 060
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	882 145	63 788	199 060
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	19 906
Anskaffelsesår :	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

Sameiet er forsikret gjennom Protector forsikring ASA med polisenummer 1442121.

Tomtens areal er 8294 kvm. G.nr 77, b.nr 109.
Sameiet består av 227 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	250 717	227 549
6340 Heisalarm	33 404	115 322
6341 Brannalarm	204 655	198 258
6360 Annet renhold	2 166	8 944
6361 Fast renhold	168 180	155 070
6362 Skadedyrutryddelse	5 261	0
6364 Matteleie	37 140	33 904
6390 Felleskostnader Fernanda Nissens gate Veilag	46 000	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	114 901	91 734
6392 Containerleie/tømming	13 967	18 439
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	65 076	33 750
Sum	**941 467**	**882 968**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser Bevar HMS E-post	18 268	17 721
6450 Leie gjesteparkering	72 000	0
Sum	**90 268**	**17 721**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	2 290
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	40 371	17 821
6552 Driftsmateriell	0	180
6581 Programvare	0	13 628
Sum	**40 371**	**33 919**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	17 567
6602 Vedlikehold VVS	401 158	454 766
6603 Vedlikehold elektro	27 374	11 500
6608 Vedlikehold varmeanlegg	7 834	15 408
6610 Andre vaktmestertjenester	4 110	17 156
6611 Vedlikehold heiser	345 585	275 151
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	151 487	163 109
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	315 191	158 251
6621 vedlikehold teknisk anlegg	95 043	63 300
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	356 616	34 875
6648 Vedlikehold dører og porter	4 336	73 302
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	669
Sum	**1 718 735**	**1 285 054**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 290	12 521
6730 Teknisk honorar	183 311	11 750
6750 Vakthold	30 000	50 561
Sum	**219 601**	**74 832**

Konto 6714 gjelder fakturering av fjernvarme, varsling/innkallelser og SMS i portal.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 428	10 622
7719 Møter, div. styret	0	701
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 200	4 000
7770 Betalingskostnader	1 263	1 034
7773 Omkostninger innkreving	4 566	4 449
7780 Tilsk.Bomiljø BS	0	-698
7795 Husleietap	0	9
Sum	**8 458**	**20 117**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 557 043	-303 928	5 253 115
Sum opptjent egenkapital	**5 557 043**	**-303 928**	**5 253 115**
Sum egenkapital	**5 557 043**	**-303 928**	**5 253 115**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillo Nydalen

Styreleder	Tor-Martin Bensnes Torbergsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Farshid Ezligini (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Ngoc-Trang Thi Huynh (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Julie Marie Winger Eriksen (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lillo Nydalen 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: YM0ZU-9Z7RZ-9OWV9-Z8JU7-ALBHH-PVDTC

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: YM0ZU-9Z7RZ-9OWV9-Z8JU7-ALBHH-PVDTC

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
2026-03-04 19:16:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YM0ZU-9Z7RZ-9OWV9-Z8JU7-ALBHH-PVDTC

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Lillo Nydalen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styremedlem, Farshid Ezligini
Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem, Julie Marie Winger Eriksen

Styret i Sameiet Lillo Nydalen består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Lillo Nydalen 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. Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918003576

Sameiet Lillo Nydalen består av 227 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Lillo Nydalen er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442121. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Lillo Nydalen bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Månedlig kontroll av lekeplass
- Heiskontroll
- Egenkontroll av bygning
- Årlig brannalarmkontroll
- Egenkontroll (ettersyn) av brannalarmanlegg
- Service på ventilasjonsanlegget
- Rutinemessig ettersyn og inspeksjon av sprinkleranlegg
- Rutinemessig ettersyn og inspeksjon av varmtvann- og sanitæranlegg
- Service på nødagregat
- Service på brannluker og -ventilasjon

Styrets arbeid

Styrets arbeid Det er i perioden avholdt 12 styremøter. Styret har gjennom året arbeidet med et bredt spekter av saker. Arbeidet har vært prioritert rundt beboerhenvendelser, daglig drift og løpende administrasjon av bygningsmassen. Det er også verd å merke seg at sameiet beveger seg inn i en periode med økende behov for vedlikehold, da bygningsmassen begynner å nærme seg 10 år. Dette vil være et viktig fokus for kommende styrer.

Nedenfor følger et utdrag av noen av sakene styret har arbeidet med:

- Varmtvannsproblematikk: Varmtvannsproblemene i sameiet – særlig i oppgang E og F – har vært en av årets mest omfattende og tidkrevende saker. Styret har arbeidet systematisk for å identifisere årsakene og sikre en varig løsning. Det er gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne, og styret har hatt løpende dialog med Askim & Mysen Rør, som har utført inspeksjoner av både hovedanlegget og leilighetsinstallasjoner. Arbeidet har inkludert utskiftning av innreguleringsventiler, kontroll av blandebatterier og koordinering av tilgang til beboerleiligheter. Prosessen har krevd tett oppfølging av leverandør og flere befaringer, men tiltakene har lagt grunnlaget for en mer stabil varmtvannsforsyning fremover. Gitt kalkholdigheten av vannet, og designet til anlegget, vil disse probleme kunne vende tilbake over tid.
- Oppfølging fasade: Styret har i løpet av året fulgt opp meldinger om murpuss som løsner fra fasadene, Sweco ble engasjert for å gjennomføre en teknisk kartlegging av tilstanden, og prøver fra fasaden er sendt til SINTEF for materialtesting. Konklusjonen er at strukturen i murpussen holder forventet styrke. Det kan vurderes tiltak for å binde ytterlagene i murpussen bedre, for å hindre avskaling.
- Mantling av rør: I løpet av de siste årene har fugler ødelagt deler av beskyttelsen rundt rørene til varmevekslingssystemet for ventilasjonen. Dette hadde ført til at isolasjon var revet løs, og at rørverk stod eksponert for vær og fukt, noe som over tid kan gi rustskader og redusert effektivitet. Styret har derfor innhentet spesialistkompetanse for å vurdere skadeomfanget, og det er gjennomført reparasjon av rustskader, ny isolering og full mantling av rørene på nytt. Arbeidet har både forbedret beskyttelsen av anlegget og redusert risiko for fremtidige driftsproblemer.
- Renhold og kontrakter: Styret har i 2025 gjennomgått renholdstjenestene i sameiet etter flere år med varierende kvalitet på leveransen. Det ble innhentet tilbud fra flere alternative leverandører, men prisene viste seg å være betydelig høyere enn dagens løsning. I stedet valgte styret å reforhandle avtalen med Renhold AS. Den nye avtalen inneholder en tydeligere og mer detaljert spesifikasjon av arbeidsområder og kvalitetskrav, og gir bedre forutsigbarhet både for styret og leverandøren. Endringen har som mål å sikre høyere kvalitet på renholdet uten unødvendige kostnadsøkninger.

Andre saker

- Løpende vedlikehold og oppfølging av heisanlegg
- Økonomistyring og budsjettoppfølging
- Utsendelse av nyhetsbrev og beboerinformasjon
- Behandling av naboklager
- Organisering og gjennomføring av vårdugnad
- Oppfølging av HMS-rutiner
- Oppfølging av serviceavtaler
- Oppdatering og oppfølging av ringelister

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.03.2026.

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



INNKALLING 2025

Sameiet Lillo Nydalen

Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00
Oslo Voksenopplæring Nydalen - Nydalsveien 38

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Oslo Voksenopplæring Nydalen, Nydalsveien 38

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024
- 5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024
- 5.3 Rekkverksglass på verandaen
- 5.4 Utbedring problemer med varmtvann
- 5.5 Maling av trapp-/oppganger
- 5.6 Revidering av vedtekter
- 5.7 Revidering av husordensregler
- 5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 375.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppfølging av vedtak om bakgården fra årsmøtet 2024

Bakgrunn

På sameiermøtet i 2024 ble følgende vedtak fattet:

"Bakgården er per dags dato i stor grad tilrettelagt for lek med tilhørende lekeplass. I tillegg bærer plenen foran E blokken preg av dårlig drenering på våren og lite lys, dermed blir plassen dårlig utnyttet i dag. Plassen er også helt åpen som gir mye gjenklang mellom byggene når det er mye aktivitet.

Forslag om at styret gis fullmakt til å ta kontakt med en landskapsarkitekt for å få konkrete forslag på tiltak som kan iverksettes for å forbedre felles uteområde. Dette kan eksempelvis være jordpåfylling (med ny plen) der det er dårlig drenering i dag, og hekker/gjerder eller annen beplantning for å dele mer inn i soner slik at uteområdet ikke bare blir en lekeplass, slik at flere kan nyte godt at den fine plassen. I tillegg kan disse tiltakene bidra positivt til redusere støy.

Styret gis en fullmakt med tilhørende kostnadsramme for sondering inntil kr 20 000 og en kostnadsramme for utbedring og gjennomføring på inntil kr 150 000."

Gjennomført arbeid

I tråd med vedtaket har styret i 2024/2025 gjennomført følgende arbeid:

- Styret har inngått avtale med landskapsarkitekt for å utarbeide et forslag til hvordan bruk og drenering av bakgården kan forbedres.
- Rapporten fra landskapsarkitekten vil ferdigstilles i uke 14, og skal inneholde blant annet forslag til:
    - Bedre drenering av området mellom lekeplassen og sittegruppen utenfor E/F.
    - Tiltak for å redusere avrenning mot FN1 og bedre dreneringen der.
    - Inndeling av bakgården i soner for mer variert bruk av bakgården

Status og veien videre

Styret avventer nå rapporten, og vil jobbe videre med å konkretisere tiltakene i rapporten fra landskapsarkitekten, basert på innspill fra sameierne og med fokus på å sikre drenering av overflatevann i bakgården.

Styret vil innhente priser fra entreprenører for gjennomføring av de valgte tiltakene.

Forslag til vedtak: Styret ber om at sameiermøtet tar saken til orientering og gir styret fullmakt til å jobbe videre med konkretisering og gjennomføring av tiltakene i bakgården, innenfor den vedtatte kostnadsrammen på inntil kr 150 000. Sameiermøtet gir styret anledning til å øke budsjett rammen, hvis det skulle være nødvendig for å overholde sameiets forpliktelser til håndtering av overflatevann.

5.2 Oppfølging av vedtak om postkasseskilt fra årsmøtet 2024

For å skjerpe bestemmelsene rundt postkasseskilt i sameiet, vedtok årsmøtet 2024 følgende tillegg til husordensreglene:

"Alle seksjonseiere skal sørge for at postkasser tilhørende seksjonen har et standard postskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm til en hver tid".

I etterkant har styret fremforhandlet en rabattavtale for sameiet, slik at kostnaden for beboere skulle bli så liten som mulig.

Styret observerer at det fremdeles er stor variasjon i bruk av postkasseskilt, og at langt fra alle beboere har innrettet seg til reglene.

Styret mener det er ønskelig med bruk av samme type postkasseskilt, men at dette er et område som er mindre viktig i styrets arbeid. Det vil bli sendt ut påminnelser til beboere med brudd på skiltbestemmelsene.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

5.3 Rekkverksglass på verandaen

Sendt inn av beboer:
Det er ønske om å få skiftet ut frostet rekkverksglass til klart glass på verandaen (gjelder ikke skillevegg) , som vil gi økt trivsel med bedre utsyn, og leiligheten kan fremstå som mer attraktiv ved eventuelt salg.
Saken er tidligere diskutert i sameiermøte, men ikke ført videre p.g.a manglende ferdigstillelse av sameiet. Da attesten nå foreligger, ber vi om at saken blir gjenopptatt i årsmøte i mars 2025.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet ber om at styret utreder bytte av rekkverkglass fra frostet til klart glass.

Styrets innstilling: Styret har vurdert flere problemstillinger knyttet til bytte av glass. Per nå har, med få unntak, alle frostet glass, noe som gir sameiet et helhetlig uttrykk. Ved bytte av glass vil sameiet miste noe av den helhetlige estetikken. Det må derfor vurderes om en utskiftning skal gjelde alle rekkverk, eller være en frivillig ordning. Rekkverkene tilhører sameiets fasade, og faller derfor under styrets vedlikeholdsplikt og ansvar. Hvilken ordning skal gjelde på et senere tidspunkt hvis sameiet blir nødt til å gjøre større vedlikehold på rekkverkene, når noen er eldre og noen nylig byttet? Det er også viktig at eventuelle nye glass overholder tekniske krav og har samme utrykk, slik at vi ikke ender opp med mange ulike glasstyper. Er det riktig at sameiet å bruke tid på fasadeendring hvis det bare er et fåtall av beboerne som ønsker en utskifting?

En endring av fasade anser styret å være et tiltak utover normal vedlikehold, og vil kreve 2/3s flertall av sameiermøtet.

Etter å ha overveid de ulike problemstillingene, foreslår styret følgende fremgangsmåte.

1. Styret åpner for å ha to godkjente rekkverk for vår fasade. Klart glass og frostet glass.
2. Styret vil gjennomføre en undersøkelse blant beboere for å kartlegge interessen for å bytte glass. Ved lav interesse, vil styret ikke følge opp saken videre
3. Ved interesse vil styret søke PBE om nødvendige tillatelser til å endre fasade
4. Ved godkjenning, vil styret inngå en rammeavtale med en leverandør, som alle sameiere er forpliktet til å benytte
5. Den enkelte sameier vil selv måtte bære kostnaden for utskifting av rekkverksglass.
6. Ingen sameier kan motsette seg større vedlikehold eller utskiftninger av rekkverksglass på et senere tidspunkt, gitt at det er initiert av sameiet og faller under nødvendig vedlikehold.

5.4 Utbedring problemer med varmtvann

Sendt inn av beboer:
Hos meg, og så vidt jeg har forstått gjelder dette også flere, er det tidvis problemer med varmtvannet. Det tar ofte lang tid før det blir varmt, det blir sjeldent ordentlig varmt (aldri varmere enn at man klarer å ha hånden under springen hele tiden) og det varierer brått og plutselig. Dette har vært et problem lenge, selv om det har blitt bedre enn det var i en periode. Det har vel også vært gjort utbedringer på dette tidligere, men det er altså fortsatt ikke bra nok.

Forslag til vedtak: I første omgang er det vel greit å få verifisert hvor stort dette problemet er (hvilke leiligheter og oppganger gjelder det f.eks.). Deretter bør problemet diagnostiseres før det evt. vurderes utbedret.

Styrets innstilling: Styret foreslår at sameiet i første omgang iverksetter nødvendige tiltak for å verifisere hvor stort dette problemet er (hvilke leiligheter og oppganger gjelder). Basert på denne kartleggingen bør vi engasjere fagkyndig rørleggerfirma for å diagnostiseres problemet før det evt. vurderes utbedring.

5.5 Maling av trapp-/oppganger

Sendt inn av beboer:
Det er kommet inn et forslag fra to beboere om å male oppgangene i sameiet. Dagens hvite maling har etter noen år fått stygge merker, og forslagsstillerne mener en annen farge enn hvitt vil gi et lunere og mindre sterilt uttrykk.

Forslag til vedtak: Forslaget er derfor å male oppgangene. Om dette gjøres oppgang for oppgang, eller om det er en avgjørelse for hele borettslaget kan diskuteres.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er behov for å male fellesarealer, spesielt inngangspartiet fra garasje U2 og 1. etasje, hvor trafikken er størst.

Styret har undersøkt kostnadene for å male alle etasjer i alle tre blokker, og estimatet er ca. 1 million kroner.

Sameiet har flere vedlikeholdsbehov i 2025, inkludert oppfølging av fasade, bakgårdsprosjektet, rens av ventilasjonsanlegget og reparasjon av rørforinger på taket. Selv om sameiet har en solid økonomi, ønsker styret å unngå store innhugg i egenkapitalen på ett år.

Styret foreslår følgende fremgangsmåte:

- Sameiermøtet gir styret mandat til å utarbeide en vedlikeholdsplan for oppgangene.
- Vedlikeholdsplanen skal periodisere arbeidet og spre kostnadene over flere år.
- Planen skal sikre at sameiet til enhver tid er fint og innbydende.
- Styret legger frem en konkret plan med kostnadsoverslag for sameiermøtet i 2026.
- For 2025 gis styret mandat til å kunne gjennomføre maling av etasjene U2, U1 og 1. etasje, om styret mener det kan gjennomføres uten at egenkapitalen svekkes betydelig.

5.6 Revidering av vedtekter

Sendt inn fra Styret
Styret har sett et behov for å gjøre en helhetlig revisjon av vedtektene. Selv om det meste av innholdet i vedtektene både er bra og passende, er strukturen ufullkommen og gjør det vanskelig å helt følge bestemmelsene eller vite hvor man finner nødvendig informasjon.

I tillegg har styret identifisert et behov for å legge til en bestemmelse om kameraovervåkning i sameiet, i tråd med Datatilsynets retningslinjer.

Styret har derfor gjort en helhetlig gjennomgang av vedtektene. De fleste endringer er av strukturell art, som gjør det enklere å navigere i vedtektene. Det er gjort noen endringer, og tillegg i vedtektene, som er påpekt gjennom kommentarer.

Forslag til vedtak: Reviderte vedtekter vedtas.

5.7 Revidering av husordensregler

Sendt inn av Styret
Styret har gjort en gjennomgang av husordensreglene, for å sikre at de fremdeles er relevante og treffende. Styret har gjort helt små justeringer, men vil i ettertid lage en kortversjon som skal henges opp i alle oppganger, slik at flere får dem med seg.

Styret har merket seg økende brudd på husordensreglene, gjerne rundt søppelhåndtering og lufting av hunder i bakgården.

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas.

5.8 Veilaget - Felles kontroll av parkeringsbestemmelsene

Sendt inn fra styret:

Orientering fra styret:

Veien Fernanda Nissens Gate er privat eid av sameiene i gaten. I lengre tid har det vært uenighet mellom sameiene hvordan kostnader for drift og vedlikehold av veien skal fordeles.

Endelig fordeling ble besluttet av jordskifteretten i 2021.

I 2024 kom alle sameiene sammen og stiftet Veilaget Fernanda Nissens Gate, som vil drifte og vedlikeholde veien på vegne av de ulike sameiene. Kostnader til drift og vedlikehold faktureres de ulike sameiene, etter fordelingen som ble besluttet i 2021.

I den forbindelse har man sett på muligheten for å samordne noen tjenester på tvers av sameiene. Veilaget har vært nødt til å engasjere eget parkeringsselskap for å håndheve parkeringsbestemmelsene i Fernanda Nissens Gate. Det er en mulighet for sameiene å inngå en fellesavtale, slik at det er et selskap som kontrollerer både de ulike sameienes garasjer, og Veilaget. Fordelen er først og fremst kostnadsbesparelser, da sameiet i dag betaler 30.000 for tjenestene fra Aimo Park.

Styret ønsker sameiets tilslutning til å kunne inngå en felles avtale for kontroll av parkeringsbestemmelsene i Lillo Nydalen.

Det viktigste fra Styret er at Sameiet fremdeles kan håndtere sine gjesteparkeringsplasser isolert, uten at øvrige sameier kan tilegne seg disse.

Forslag til vedtak: Sameiet gir sin tilslutning til å inngå felles kontrollselskap for parkering gjennom Veilaget Fernanda Nissens Gate.
Sameiet skal beholde kontroll og tilgangsregulering til egne gjesteparkeringsplasser.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen (valgt for 1 år - på valg)
Styremedlem, Farshid Ezligini (valgt for 1 år - på valg)
Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh (valg for 2 år - ikke på valg)
Styremedlem, Svein J. Håpnes (valgt for 2 år - ikke på valg)

Svein J. Håpnes er i utgangspunktet ikke på valg, men har flyttet fra sameiet - og ønsker å fratre sitt verv.
Styret støtter hans ønske om å fratre, og vil supplere styret med 1 kandidat.

Det skal derfor velges leder og to styremedlemmer.

6.1 Valg av leder

Tor-Martin Bensnes ble valgt for ett år på ekstraordinært årsmøte, og er derfor på valg. Tor-Martin ber om gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tor-Martin Bensnes Torbergsen velges som styreleder i Lillo Nydalen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Farshid Ezligini ble valgt for ett år på ekstraordinært årsmøte, og er derfor på valg. Farshid ber om gjenvalg.

Styret ba i epost 3. februar kandidater til styret om å melde seg. Totalt har tre kandidater meldt seg til styret. Styreleder har gjennomført samtaler med alle, for å gi informasjon om hva styrearbeidet innebærer, men også for å bli kjent med hver enkelt og hvordan de kan komplementere styret med tanke på kompetanse og ferdigheter.

Styret innstiller på at Julie Marie Winger Eriksen blir valgt til styremedlem for en periode på 2 år.

Forslag til vedtak: Farshid Ezligini velges som styreleder i Lillo Nydalen for 2 år.

Julie Marie Winger Eriksen velges som styremedlem i Lillo Nydalen for 2 år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Julie Marie Winger Eriksen blir valgt til styremedlem for en periode på 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**4 898 428**	**4 465 495**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	598 897	268 059
Tilbakeføring av avskrivning	39 812	164 874
B. Endring arbeidskapital	**638 709**	**432 932**
C. Arbeidskapital	**5 537 137**	**4 898 428**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 935 796	8 019 251
Kortsiktiggjeld	-3 398 659	-3 120 824
C Arbeidskapital	**5 537 137**	**4 898 428**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 836 279	7 336 210	7 793 660	8 110 687
Sum leieinntekt		**7 836 279**	**7 336 210**	**7 793 660**	**8 110 687**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	7 500	0	0	0
Diverse inntekt	3	40 162	39 286	38 000	41 423
Sum annen inntekt		**47 662**	**39 286**	**38 000**	**41 423**
Sum inntekt		**7 883 941**	**7 375 496**	**7 831 660**	**8 152 110**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	49 350	49 350	49 000	52 875
Styrehonorar	4	350 000	350 000	350 000	375 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	39 812	164 874	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		315 801	336 988	482 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	882 968	600 252	1 056 364	835 675
Kommunale avgifter/renovasjon		2 500 130	2 133 219	2 470 000	2 786 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	17 721	86 881	52 000	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	33 919	33 957	126 000	187 500
Reparasjon og vedlikehold	9	1 285 054	1 525 092	1 187 000	1 465 210
Revisjonshonorar		15 311	14 624	14 000	14 500
Forretningsførerhonorar		258 874	245 611	258 000	269 000
Andre honorar	10	74 832	151 466	56 855	200 990
Kontorkostnad		2 036	2 959	1 200	4 000
TV/bredbånd		1 043 520	1 005 142	1 050 000	1 140 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 320	0	0	0
Forsikringer		571 752	504 850	555 000	657 515
Andre kostnader	11	20 117	42 586	19 000	14 000
Sum kostnad		**7 462 516**	**7 247 850**	**7 726 419**	**8 370 765**
Driftsresultat		**421 425**	**127 646**	**105 241**	**-218 655**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		177 472	140 413	0	0
Netto finansposter		**-177 472**	**-140 413**	**0**	**0**
Årsresultat		**598 897**	**268 059**	**105 241**	**-218 655**
Overført sameiekapital		598 897	268 059	0	0
SUM OVERFØRINGER		**598 897**	**268 059**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	5	19 906	59 718
Sum anleggsmidler		**19 906**	**59 718**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 473	45 846
Kundefordringer		49 591	0
Kostnader til avregning		2 568 618	2 736 424
Andre kortsiktige fordringer		37 092	35 173
Forskuddsbetalte kostnader		635 830	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 629 192	5 201 808
Sum omløpsmidler		**8 935 796**	**8 019 251**
SUM EIENDELER		**8 955 702**	**8 078 969**

Balanse 2024 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 557 043	4 958 146
Sum opptjent egenkapital		**5 557 043**	**4 958 146**
Sum egenkapital	**12**	**5 557 043**	**4 958 146**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 671	19 945
Leverandørgjeld		692 548	310 073
A konto til avregning		2 362 344	2 362 344
Annen kortsiktig gjeld		326 095	428 461
Sum kortsiktig gjeld		**3 398 659**	**3 120 824**
Sum gjeld		**3 398 659**	**3 120 824**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 955 702**	**8 078 969**

Sted:_____ Dato:_____

Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styreleder

Svein J. Håpnes
Styremedlem

Farshid Ezligini
Styremedlem

Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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.

Målingsbaserte utgifter
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Avregningsperioden går fra 01.01.2024- 31.12.2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 318 444	5 904 636
3601 Felleskostander næring	40 656	37 428
3609 Felleskostnader garasje	280 344	261 684
3617 felleskostnader barnehagen	89 880	83 676
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 083 376	1 044 946
3690 Andre leieinntekter	23 579	3 840
Sum	**7 836 279**	**7 336 210**

Note 2 - Tilskudd

Det er utbetalt kr. 7 500,- fra Usbl Bomiljøfond i støtte til innkjøp av hjertestarter i 2023.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Utleie tekniske rom	40 162	38 806
3999 Utleie bod	0	480
Sum	**40 162**	**39 286**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	49 350	49 350
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	350 000	350 000
Sum	**399 350**	**399 350**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Adgangskontroll/kame	Utebenker	Alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	882 145	63 788	199 060
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	882 145	63 788	199 060
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	882 145	63 788	179 154
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	19 906
Årets avskrivninger :	0	0	39 812
Anskaffelsesår :	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

Sameiet er forsikret gjennom Protector forsikring ASA med polisenummer 1442121.

Tomtens areal er 8294 kvm. G.nr 77, b.nr 109.
Sameiet består av 227 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	227 549	242 682
6340 Heisalarm	115 322	79 911
6341 Brannalarm	198 258	4 472
6360 Annet renhold	8 944	0
6361 Fast renhold	155 070	146 100
6362 Skadedyrutryddelse	0	3 978
6364 Matteleie	33 904	31 800
6391 Snømåking/strøing/feiing	91 734	70 520
6392 Containerleie/tømming	18 439	16 689
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	33 750	4 101
Sum	**882 968**	**600 252**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	35 283
6420 Lisenser Bevar HMS E-post	17 721	15 598
6450 Leie gjesteparkering	0	36 000
Sum	**17 721**	**86 881**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 290	280
6540 Inventar	0	1 218
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	30 788
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 821	0
6552 Driftsmateriell	180	245
6581 Programvare	13 628	1 425
Sum	**33 919**	**33 957**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	17 567	13 125
6602 Vedlikehold VVS	454 766	265 267
6603 Vedlikehold elektro	11 500	41 589
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	58 399
6608 Vedlikehold varmeanlegg	15 408	0
6610 Andre vaktmestertjenester	17 156	0
6611 Vedlikehold heiser	275 151	151 887
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	163 109	152 284
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	158 251	336 528
6621 vedlikehold teknisk anlegg	63 300	426 057
6630 Egenandel forsikring	0	26 000
6641 Malerarbeider	0	15 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	34 875	8 466
6648 Vedlikehold dører og porter	73 302	30 488
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	669	0
Sum	**1 285 054**	**1 525 092**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 521	23 711
6720 Juridisk honorar	0	29 500
6730 Teknisk honorar	11 750	5 413
6750 Vakthold	50 561	92 843
Sum	**74 832**	**151 466**

Konto 6714 gjelder gjennomføring av ekstraordinært årsmøte, fakturering av fjernvarme og varsling/innkallelser.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 622	7 550
7719 Møter, div. styret	701	0
7720 Årsmøte	4 000	10 000
7770 Betalingskostnader	1 034	1 063
7773 Omkostninger innkreving	4 449	3 060
7780 Tilsk.Bomiljø BS	-698	0
7790 Andre kostnader	0	20 913
7795 Husleietap	9	0
Sum	**20 117**	**42 586**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 958 146	598 897	5 557 043
Sum opptjent egenkapital	**4 958 146**	**598 897**	**5 557 043**
Sum egenkapital	**4 958 146**	**598 897**	**5 557 043**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillo Nydalen

Styreleder	Tor-Martin Bensnes Torbergsen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Svein J. Håpnes (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ngoc-Trang Thi Huynh (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Farshid Ezligini (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: P47EZ-4D5UO-YBEQ1-P763Z-0OC3Q-1XZ6O

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 document key: P47EZ-4D5UO-YBEQ1-P763Z-0OC3Q-1XZ6O

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 14:27:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P47EZ-4D5UO-YBEQ1-P763Z-0OC3Q-1XZ6O

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Lillo Nydalen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tor-Martin Bensnes Torbergsen
Styremedlem, Farshid Ezligini
Styremedlem, Ngoc-Trang Thi Huynh
Styremedlem, Svein J. Håpnes

Styret i Sameiet Lillo Nydalen består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Lillo Nydalen 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. Sameiet Lillo Nydalen ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 918003576

Sameiet Lillo Nydalen består av 227 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Lillo Nydalen er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442121. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Lillo Nydalen bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Månedlig kontroll av lekeplass
- Heiskontroll
- Egenkontroll av bygning
- Årlig brannalarmkontroll
- Egenkontroll (ettersyn) av brannalarmanlegg
- Service på ventilasjonsanlegget
- Rutinemessig ettersyn og inspeksjon av sprinkleranlegg
- Årlig risikovurdering innen helse, miljø og sikkerhet for boligselskapet

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 10 styremøter. Styret har gjennom perioden arbeidet med mange ulike saker. Arbeidets prioritering har vært å besvare henvendelser fra beboere samt daglig drift og administrasjon av bygningsmassen før øvrig. Nedenfor følger et utdrag av noen av sakene styret har arbeidet med:

- Vannlekkasje: Under et kraftig regnvær i mai, gav flere av dreneringsrørene fra taket etter, og førte til vannlekkasje i bodområdene i oppgang E/F og C/D. Vannlekkasjene ble stoppet etter kort tid ved hjelp av styret og beboere. Oppfølging av vannlekkasjen har vært en omfattende prosess. Det har inkludert flere inspeksjoner og samarbeid med forsikringsselskapet Protector. Styret har loggført alle hendelser og økonomiske krav. Flere av takplatene i garasjen ble skadet som følge av lekkasjen. Arbeidet med å bytte takplater i garasjen er enda ikke ferdig, etter en feilleveranse av takplater fra en underleverandør, men vil bli fulgt opp i 2025.
- Veilaget: Vi har fått etablert veilaget for Fernanda Nissens Gate med eget styre. Veilaget har derfor overtatt ansvaret for vintervedlikehold av veien. Styreleder er representert i veilagets styre.
- Nye avtaler for sameiets vedlikeholdsavtaler: Styret har inngått en ny avtale i perioden, og gjennomgått flere andre avtaler som vil bli fulgt opp for reforhandling i 2025.
- Bakgårdsprosjekt: Styret har fulgt opp sameiersmøtets vedtak om å se på bruken av bakgården. På eget initiativ har styret utvidet dette til å se på drenering av bakgården, da området mellom lekeplassen og sittegruppen utenfor E/F fort blir en gjørmete sump. Avrenning ned mot FN1 skader også vår egen gangsti og skaper problemer for dreneringen hos FN1. Styret har inngått avtale med landskapsarkitekt for å utarbeide et forslag til hvordan bruk og drenering av bakgården kan forbedres.
- Oppfølging fasade: Styret har satt i gang arbeid med å vurdere tilstanden på fasaden. Beboere har meldt fra om mørtel som smuldrer opp, og ryr ned på balkonger. Foreløpige undersøkelser viser at mørtel på deler av blokk A/B er skadet. Styret vil engasjere eksperter til å vurdere tilstanden på C/D og E/F, før man eventuelt går videre med større vedlikehold.
- Kommunikasjon med sameierne: Forbedring av kommunikasjonen med sameierne gjennom nyhetsbrev og oppdateringer. Styret har også gjort en større oppdatering av nettsidene, slik at det skal være enklere for hver sameier å finne nødvendig informasjon selv.

Andre saker:

- Vedlikehold og oppfølging av heis
- Håndtering av sameiets økonomi
- Utsendelse av nyhetsbrev
- Forsikringssaker
- Behandling av naboklager
- Organisering av vårdugnad
- Oppfølging av HMS
- Oppfølging av serviceavtaler
- Oppdatering av ringelister

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

1.	Etablert	03.10.2016
2.	Revidert	30.03.2017
3.	Revidert	19.04.2018
4.	Revidert	25.03.2025

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

- **Sameiet**: Sameiet Lillo Nydalen, org. nr. 918 003 576
- **Eiendommen**: Gnr. 77, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.
- **Sameier**: En person eller juridisk person som eier en boligseksjon i Sameiet.
- **Boligseksjon**: En del av Eiendommen som er definert som en bruksenhet i seksjonsbegjæringen.
- **Næringsseksjon**: En seksjon som er godkjent for næringsformål.
- **Tilleggsareal**: Areal som er tildelt en eierseksjon, som for eksempel boder eller hageflekk.
- **Fellesarealer**: De deler av Eiendommen som ikke er definert som bolig- eller næringsseksjoner.
- **Felleskostnader**: Kostnader som påløper for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg i Sameiet, og som ikke direkte kan tilordnes den enkelte eierseksjon. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, kostnader for forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, drift av fellesanlegg, og andre kostnader som sameiermøtet vedtar å dekke i fellesskap.

Kommentar: Ny paragraf. Definisjoner er løftet ut til egen paragraf for å kunne forenkle påfølgende paragrafer. Meningsinnholdet har ingen endring på bestemmelsene i vedtektene.

§ 2 Formålet til sameiet

Sameiet Lillo Nydalen er et eierseksjonssameie på Eiendommen gnr. 77, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, Eiendommen er oppdelt i de seksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert 30. september 2016 (Bilag 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

Kommentar: Paragrafen er forenklet. Definisjonene er løftet ut i egen paragraf. Omtale av bodene er løftet ut i egen paragraf.

§ 3 Organisering av sameiet
Sameiet består av 227 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. hvor hver seksjon utgjør en egen bruksenhet. De enkelte seksjonene består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse. Balkonger tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser på grunn som er tillagt seksjoner som tilleggsareal samt ute-, leke, parkerings- og veiareal som er tillagt de enkelte Næringsseksjonene som tilleggsareal.

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

De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer.

Kommentar: Paragrafen er forenklet. Definisjoner er løftet ut til egen paragraf, og innholdet er strukturert på en enklere måte, uten at meningsinnholdet er endret.

§ 4 Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Kommentar: Ingen endringer.

II. Eierseksjonene og fellesarealer

§ 5 Rettigheter og plikter
§ 5.1Rettslig råderett
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Boligseksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i Boligseksjonen for krav mot sameieren, jf. Eierseksjonsloven (ESL) § 31.

§ 5.2 Bruk
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Boligseksjon. Bruken av Boligseksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5.3. Bruksendringer
Boligseksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Boligseksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20 og § 21.

Kommentar: Ingen endringer i meningsinnholdet. Disse var tidligere en paragraf, men er nå flyttet over i tre paragrafer for å tydeliggjøre meningsinnholdet.

§ 5.4. Boder
Til hver Boligseksjon skal det høre til en eller flere boder i Sameiets fellesareal i byggets underetasje. Boder ble tildelt ved opprinnelig salg av hver Boligseksjon fra utbygger.

Bodene er ikke omsettelig, men boder kan byttes hvis to sameiere ønsker dette. Dette krever godkjenning fra styret.

Hverken sameiermøtet eller styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det endre tildelingen av boder. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Boligseksjon bodene tilhører.

Kommentar: Ny paragraf. Omtale av bodene er flyttet ut i egen paragraf. Det presiseres at bodene ikke er omsettelige, som er en naturlig konsekvens av at alle boligseksjoner skal ha en bod. Nytt meningsinnhold er at beboere innbyrdes kan bytte boder, med styregodkjenning. Dette er etablering av an ny praksis

§ 5.5. Opplysninger om eierskap, boforhold og kontaktinfo
Ethvert salg av en Boligseksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny sameier.

Den enkelte sameier må holde styret og forretningsfører orientert om gyldig e-postadresse.

Utleie av Boligseksjon skal også registreres hos styret/forretningsfører med opplysninger om hvem som er leietaker, og kontaktinfo.

Kommentar: Paragrafen er presisert til å omhandle opplysningsplikt om både salg og utleie.

§ 6. Tilleggsareal til barnehageseksjon
Ute- og lekeareal samt parkeringsareal tillagt næringsseksjon for barnehage på Eiendommen som tilleggsareal, skal være fritt tilgjengelig og åpent for beboere i nærområdet utenfor barnehagens normale

åpningstid (definert som; man-fredag, fra og med kl. 0700 - 1800). Sameiet kan kreve å få tinglyst en erklæring for Sameiets del av denne retten på den aktuelle nærings-/barnehageseksjonen.

Kommentar: Ingen endring

$ 7. Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte Sameiets 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.

Kommentar: Ingen endring

§ 8 Bygningsmessige arbeider mv.
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, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. 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.

Oppsett av virksomhetsskilt for Næringsseksjonene i tilknytning til de enkelte Næringsseksjonene kan settes opp på bygningsfasade eller på fellesareal. Virksomhetsskilt som ønskes oppsatt skal forelegges for Sameiets styre til uttalelse før det settes opp. Virksomhetsskilt må ikke settes opp på en slik måte eller ha en utforming som medfører at det sjenerer andre seksjonshavere. Det pålegger den som ønsker satt opp virksomhetsskilt på forhånd å innhente nødvendig offentlig godkjennelse og fremlegge det for Sameiets styre før skilt settes opp.

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.

Kommentar: Ingen endring

IV. Felleskostnader

§ 9 Felleskostnader

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon eller arealer som den enkelte seksjon har enerett til å bruke er definert som *Felleskostnader*. Disse fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet. Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

For øvrig skal felleskostnadene fordeles mellom Seksjonene etter det system som er angitt i §§ 9.1 til 9.4 nedenfor.

§ 9.1 Boligseksjonene

Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligseksjonene
- Vedlikehold og drift inngangspartier, oppganger, tekniske rom, og boder til Boligseksjonene, garasjeport til kjeller samt sykkelparkering
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i Boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra Boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare betjener Boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer og grøntarealet mellom byggene på Eiendommen med gang veier og lekeapparater, ballbane, akeområde og beplanting samt andre tilstøtende grøntarealer med beplanting mv
- Kostnader tilknyttet felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd og TV etc.

Ovennevnte felleskostnader skal fordeles mellom Boligseksjonene i henhold til sameierbrøk, med mindre annet er bestemt. Felleskostnader forbundet med kollektiv TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. Boligseksjon.

§ 9.2 Næringsseksjonene

- Vedlikehold av adkomstarealer og øvrige utomhusarealer som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av inngangspartier til en eller flere av Næringsseksjonene

- Vaktmestertjenester knyttet til bruksenheten eller fellesarealene som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
- Håndtering av avfall fra Næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming iht. egne målere og til belysning som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg tilknyttet en eller flere av Næringsseksjonene

Ovennevnte felleskostnader som knytter seg til en Næringsseksjon tilordnes fullt ut av den enkelte Næringsseksjon. Felleskostnader som gjelder flere Næringsseksjoner i fellesskap fordeles på de aktuelle Næringsseksjonene i henhold til den innbyrdes sameierbrøk mellom disse Næringsseksjonene.

§ 9.3 Andre kostnader
Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med lik andel på hver Seksjon.

Øvrige felleskostnader fordeles i henhold til sameierbrøk. Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameierbrøk nevnes:

- Eiendomsforsikring
- Kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, samt fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under §§ 9.1 og 9.2
- Kostnader til felles belysning som ikke er omfattet av unntakene under §§ 9.1 og 9.2
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er omfattet av unntakene under §§ 9.1 og 9.2
- Kostnader til drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate iht. vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate for atkomstveien, samt av veiarealer til og med innkjøring til Næringsseksjon for garasjeanlegg.

§ 9.4 Fjernvarme
Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameierbrøk. Dersom Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader for fjernvarme for Næringsseksjonene fordeles iht. målere og belastes disse basert på forbruk. Forbruk for Næringsseksjonene trekkes fra totalregningen for fjernvarme før restsummen fordeles iht. sameiebrøken for Boligseksjonene.

Kommentar: Ingen endring i meningsinnhold. Noen mindre justeringer i ordlyd.

V. Vedlikeholdsplikter

§ 10 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 innvendige overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, synlige 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 synlige 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 Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny sameier 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, jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 11 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. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.

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 Seksjonen.

Jf. ESL § 33 for nærmere beskrivelse av sameiets vedlikeholdsplikt.

§ 12 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet. Utgiftene kan kreves dekket i henhold til vedtektene § 10 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 en sameier misligholder sine plikter, jf. ESL § 34, § 36 og § 37.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jf. ESL § 35 og § 36.

§ 13 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 Boligseksjonen, jf. ESL § 38. 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 Boligseksjonen etter bestemmelsene i ESL § 39, og paragrafens øvrige lovhenvisninger.

Kommentar: Ingen endring i dette kapitelet.

VI Sameiermøtet

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 15 Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret er ansvarlig for å på forhånd varsle sameierne om datoen for møtet og den siste fristen for å sende inn saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til det ordinære sameiermøtet skal skje skriftlig og sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet. For de sameierne som har registrert sin e-postadresse hos styret eller forretningsfører, kan innkallingen sendes elektronisk.

Innkallingen skal tydelig angi tid og sted for møtet, samt en oversikt over sakene som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

§ 16 Ekstraordinært Sameiermøte

Når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, skal det avholdes et ekstraordinært sameiermøte.

I kravet om ekstraordinært sameiermøte må sameierne oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til et ekstraordinært sameiermøte skal skje skriftlig og sendes ut minst 3 og høyst 20 dager før møtet.

§ 17 Representasjon
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 18 Habilitet
For å sikre habilitet og unngå interessekonflikter, kan ingen, verken en selv eller fullmektig, delta i avstemning om avtaler med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 19 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemning på sameiermøtet har hver boligseksjon én stemme. Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller eierseksjonsloven, er det flertallet av de avgitte stemmene som avgjør utfallet av en sak. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket medfører 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, jf. ESL § 50.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte Boligseksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, jf. §§ 8 og 9 ovenfor.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Boligseksjon.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7 ovenfor.
- Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen.

§ 20 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.

§ 21 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet. Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

Alle Boligseksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Kommentar: Ingen endring i meningsinnhold. Innholdet er strukturert for å gi bedre oversikt over meningsinnhold.

§ 16 Representasjon er presisert til å ta innover seg lovkravene i eierseksjonsloven.

§ 18 om Husordensregler har blitt presisert til å være et supplement til vedtekter, og at Boligseksjonseiere er plikte til å følge husordensreglene.

VII Styret

§ 22 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til fem medlemmer. Ved valg av styremedlemmer skal det fortrinnsvis velges to personer som representerer hvert bygg i sameiet. Dersom det ikke er tilstrekkelig med kandidater, skal de resterende styremedlemmene velges av sameiermøtet på fritt grunnlag. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styremedlemmene velges for en periode på to år, med mindre sameiermøtet bestemmer en kortere eller lengre periode. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet det året tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 23 Styrets plikter
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.

§ 23.1 Forsikring

Sameiet skal til enhver tid være forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Styret er ansvarlig for å inngå å følge opp forsikringsavtalen.

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 23.2 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 24 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

Kommentar: Ingen endring i meningsinnhold. Innholdet er strukturert på en mer oversiktlig måte. Krav om forsikring og forretningsfører er presisert som styrets ansvar.

VIII. Diverse

§ 25 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Veilaget Fernanda Nissens gate. Sameiet skal fortrinnsvis være representert ved medlemmer fra Sameiets styre.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate gjennom Veilaget Fernanda Nissens gate, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene, som fastsatt i Oslo og Akershus Jordskifteretts dom av 23.03.2021. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av avtale/vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate.

Kommentar: Ingen endring

§ 26 Parkering

Sameiere har rett til bruk av parkeringsplasser i Næringsseksjonen for garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for denne Næringsseksjonen.

Kommentar: Denne paragrafen er kuttet betydelig, og omhandler nå bare sameiets rett til å benytte gjesteparkeringsplasser i Garasjen. Omtale av krav på tilpassede parkeringsplasser (HC-plasser) og ladestasjoner er lagt inn i Parkeringssameiets vedtekter.

§ 27 Kameraovervåkning

Sameiet har adgang til å etablere kameraovervåkning av adkomst til eiendommen. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge og avdekke straffbare handlinger, samt ivareta beboernes trygghet. Kameraovervåkningen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkningen ved skilting ved inngangspartiene.

Opptak fra kameraovervåkningen skal lagres på en sikker måte i henhold til gjeldende lovgivning, med mindre det er nødvendig å oppbevare opptakene lenger for å avdekke eller oppklare straffbare handlinger. Kun styret eller personer med særskilt fullmakt fra styret skal ha tilgang til opptakene.

Opptakene skal ikke brukes til andre formål enn det som er angitt i første ledd.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall vedta å endre eller oppheve bestemmelsen om kameraovervåkning.

Kommentar: Ny paragraf. I henhold til Datatilsynets retningslinjer, bør kameraovervåkning av sameier vedtas av sameiermøtet. Kameraovervåkning av boområder er et inngrep i den enkeltes frihet, og må

reguleres. Anbefalingen fra Datatilsynet er at bestemmelser om kameraovervåkning legges inn i sameiets vedtekter. Forslaget fra styret er en vedtektsfesting av dagens praksis.

IX. Endringer av vedtekter

§ 28 Endringer i vedtektene
Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene § 14 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de sameierne det gjelder, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Kommentar: Ingen ending

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLO NYDALEN

Vedtatt ved seksjonering
Endret av ekstraordinært sameiermøte 03.10.2016, 30.03.2017, 19.04.2018

§ 1 Eiendommen - formål

Sameiet Lillo Nydalen (heretter benevnt som "**Sameiet**") er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 77, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, (heretter benevnt som "**Eiendommen**").
Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert 30. september 2016 (**Bilag 1**), med situasjonsplan og plantegninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.
Til hver boligseksjon hører i tillegg en eller flere tildelte boder i Sameiets fellesareal i byggets underetasje. Boder ble tildelt ved salget av hver seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon bodene tilhører. Hverken sameiermøtet eller Sameiets styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det endre tildelingen av boder.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 227 boligseksjoner (heretter benevnt som "**Boligseksjonene**") og 5 næringsseksjoner (heretter benevnt som "**Næringsseksjonene**"). Boligseksjonene og Næringsseksjonene omtales heretter enkeltvis som "**Seksjon**" eller "**Seksjonen**", og i fellesskap som "**Seksjonene**". Hver Seksjon utgjør en egen bruksenhet. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens (Seksjonens) størrelse.
De enkelte bruksenheter (Seksjon) 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 tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser på grunn som er tillagt seksjoner som tilleggsareal samt ute-, leke, parkerings- og veiareal som er tillagt de enkelte Næringsseksjonene som tilleggsareal.
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 to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven (ESL) § 31.
Ethvert salg eller bortleie av en Seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Den enkelte sameier må holde styret og forretningsfører orientert om gyldig e-postadresse.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Seksjon. 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 og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20 og § 21.

4.2 Tilleggsareal til barnehageseksjon
Ute- og lekeareal samt parkeringsareal tillagt næringsseksjon for barnehage på Eiendommen som tilleggsareal, skal være fritt tilgjengelig og åpent for beboere i nærområdet utenfor barnehagens normale åpningstid (definert som; man-fredag, fra og med kl. 0700 - 1800). Sameiet kan kreve å få tinglyst en erklæring for Sameiets del av denne retten på den aktuelle nærings-/barnehageseksjonen.

4.3 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte Sameiets 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.

§ 5 Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider mv.
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, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. 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.
Oppsett av virksomhetsskilt for Næringsseksjonene i tilknytning til de enkelte Næringsseksjonene kan settes opp på bygningsfasade eller på fellesareal. Virksomhetsskilt som ønskes oppsatt skal forelegges for Sameiets styre til uttalelse før det settes opp. Virksomhetsskilt må ikke settes opp på en slik måte eller ha en utforming som medfører at det sjenerer andre seksjonshavere. Det pålegger den som ønsker satt opp virksomhetsskilt på forhånd å innhente nødvendig offentlig godkjennelse og fremlegge det for Sameiets styre før skilt settes opp.
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
7.1 Generelt
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller arealer som den enkelte bruksenhet har enerett til å bruke (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.
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. Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.
For øvrig skal felleskostnadene fordeles mellom Seksjonene etter det system som er angitt i §§ 7.2 til 7.5 nedenfor.

7.2 Næringsseksjonene
Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
• Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
• Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører, herunder garasjeporter, i Næringsseksjonene
• Vedlikehold av adkomstarealer og øvrige utomhusarealer som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
• Vedlikehold og drift av inngangspartier til en eller flere av Næringsseksjonene
• Vaktmestertjenester knyttet til bruksenheten eller fellesarealene som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
• Håndtering av avfall fra Næringsseksjonene
• Kostnader til oppvarming iht egne målere og til belysning som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
• Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg tilknyttet en eller flere av Næringsseksjonene

Ovennevnte felleskostnader som knytter seg til en Næringsseksjon tilordnes fullt ut av den enkelte Næringsseksjon. Felleskostnader som gjelder flere Næringsseksjoner i fellesskap fordeles på de aktuelle Næringsseksjonene i henhold til den innbyrdes sameierbrøk mellom disse Næringsseksjonene.

7.3 Boligseksjonene
Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
• Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene
• Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligseksjonene
• Vedlikehold og drift inngangspartier, oppganger, tekniske rom, og boder til Boligseksjonene, garasjeport til gjeller samt sykkelparkering
• Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i Boligseksjonene
• Håndtering av avfall fra Boligseksjonene
• Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare betjener Boligseksjonene
• Vedlikehold og drift av utomhusarealer og grøntarealet mellom byggene på Eiendommen med gang veier og lekeapparater, ballbane, akeområde og beplanting samt andre tilstøtende grøntarealer med beplanting mv
• Kostnader tilknyttet felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd og TV etc.

Ovennevnte felleskostnader skal fordeles mellom Boligseksjonene i henhold til sameierbrøk, med mindre annet er bestemt. Felleskostnader forbundet med kollektiv TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. Boligseksjon.

7.4 Fjernvarme
Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameierbrøk. Dersom utbygger/Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk. Kostnader for fjernvarme for Næringsseksjonene fordeles iht. målere og belastes disse basert på forbruk. Forbruk for Næringsseksjonene trekkes fra totalregningen for fjernvarme før restsummen fordeles iht. sameiebrøken for Boligseksjonene.

7.5 Øvrige kostnader
Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med lik andel på hver Seksjon. Øvrige felleskostnader fordeles i henhold til sameierbrøk. Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameierbrøk nevnes:
• Eiendomsforsikring

• Kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon
• Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, samt fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under §§ 7.2 og 7.3
• Kostnader til felles belysning som ikke er omfattet av unntakene under §§ 7.2 og 7.3
• Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er omfattet av unntakene under §§ 7.2 og 7.3
• Kostnader til drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate iht. vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate for atkomstveien, samt av veiarealer til og med innkjøring til Næringsseksjon for garasjeanlegg.

§ 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 innvendige overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, synlige 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 synlige 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 Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 Seksjonen 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.
Jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 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. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.
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 Seksjonen.
Jf. ESL § 33 for nærmere beskrivelse av sameiets vedlikeholdsplikt.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet. Utgiftene kan kreves dekket i henhold til vedtektene § 10 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 en sameier misligholder sine plikter, jf. ESL § 34, § 36 og § 37.
Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jf. ESL § 35 og § 36.

§ 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. ESL § 38. 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 ESL § 39, og paragrafens øvrige lovhenvisninger.

§ 12 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fem medlemmer. Som styremedlemmer skal det fortrinnsvis velges to personer som representant fra hvert bygg i Sameiet, med mindre dette ikke er mulig på grunn av manglende kandidater. Dersom det ikke lar seg gjøre å velge to personer fra hvert bygg i Sameiet, skal resterende styremedlemmer velges av sameiermøtet på fritt grunnlag. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. 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.
Forutsatt kriteriene over, 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 mer enn 1/2 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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. Innkalling kan sendes elektronisk til de sameiere som er registrert med e-postadresse hos styret/forretningsfører.
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 sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.
Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· 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 sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Årsmøtets vedtak
Ved avstemming har hver Seksjon én stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller eierseksjonsloven, 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.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
· Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
· Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
· Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert Seksjon i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
· Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
· Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til annet formål.
· Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket medfører 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, jf. ESL § 50.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
· At eierne av bestemte Seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, jf. §§ 8 og 9 ovenfor.
· Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Seksjon.
· Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7 ovenfor.

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

§ 15 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 16 Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern
Årsmøtet, 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.

§ 18 Endringer i vedtektene
Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
Endring av vedtektene § 14 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de sameierne det gjelder, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

§ 20 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate
Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Veilaget Fernanda Nissens gate. Sameiet skal fortrinnsvis være representert ved medlemmer fra Sameiets styre.
Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate gjennom Veilaget Fernanda Nissens gate, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.
Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av avtale/vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate.

§ 21 Parkering
Sameiere har rett til bruk av parkeringsplasser i Næringsseksjonen for garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for denne Næringsseksjonen.
Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, må gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en plass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder så lenge et dokumentert behov er til stede, jf. ESL § 26.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. ESL 25.

ooOoo



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Alle seksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 1. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid. Vi ber beboerne om å være spesielt forsiktige med bass fra høyttalere og vaskemaskin/oppvaskmaskin i denne perioden, da dette bærer godt gjennom etasjeskillene.

Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs eller på sameiets fellesarealer. Røyking på balkongene må skje til minst mulig sjenanse for naboer. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Husk på at det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

§ 2. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke stå i oppganger eller portrom. Andre private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting. Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3. Orden ved inngangspartiet
Alle postkasser skal ha et standard postskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm. Sameier er pliktig til å oppgi navnet til den som bor i leiligheten til styret, slik at bl.a. navn kan legges inn i callingsystemet.

§ 4. Vasking av terrasse/balkong
For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse.

§ 5. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir skal legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagfolk pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal også kun utføres av autoriserte fagfolk. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, osvkan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Oppsetting av parabol eller andre fast inventar tillates ikke. For markiser, utvendige solavskjerming, fastmontert varmelamper og utelys må seksjonseiere følge retningslinjer utarbeidet av styret (under).

- Utvendig solavskjerming og Markise – Styret har inngått en rammeavtale med Bovik for leveranse av denne tjenester. (tlf: 22 19 99 59 eller Mail: post@bovik.no)
- Fastmontert varmelampe – Styret har inngått en ramme avtale med Provida for leveranse av disse. Valgt varmelampe er Appino 20 svart. (tlf: 924 94 078 eller nettside www.providavarme.no)
- Utelys – Det er valgt type «Cube» fra Light point 10cm x 10cm svart. (nettside hvor dette kan bestilles www.designed-by.no (vare nr: 5411))

Videre krever styret 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun eier. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang i året.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Dyret skal ikke luftes i sameiets bakgård eller barnehage.

2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra barnehage, lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Bruk av utendørs parkeringsplass og sykkelparkering
Parkering av motorvogn/motorsykkel skal gjøres innenfor oppmerket plass og i henhold til gjeldende regler. Seksjonseieren er ansvarlig for at leietagere/kunder/gjester parkerer i henhold til gjeldende regler.

Det er kun tillatt med 24 timers sammenhengende sykkelparkering i sykkelstativene på bakkeplan. Sykler som stå lengere vil bli flyttet.

§12. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at beboerne følger husordensreglene. Eventuelle kostnader ved overskridelse sendes i form av faktura direkte til seksjonseier. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene gi grunn til tvangssalg.

§ 13. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres ved styremøte eller sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 25.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

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

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

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

Gebyrer til Usbl

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

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Revidert på ordinært årsmøte 25.03.2025

Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hensikten med husordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares. Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Alle seksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 1. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid. Vi ber beboerne om å være spesielt forsiktige med bass fra høyttalere og vaskemaskin/oppvaskmaskin i denne perioden, da dette bærer godt gjennom etasjeskillene.

Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs eller på sameiets fellesarealer. Røyking på balkongene må skje til minst mulig sjenanse for naboer. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Husk på at det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

§ 2. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke stå i oppganger eller portrom. Andre private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting. Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3. Orden ved inngangspartiet
Alle postkasser skal ha et standard postskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm. Sameier er pliktig til å oppgi navnet til den som bor i leiligheten til styret, slik at bl.a. navn kan legges inn i callingsystemet.

§ 4. Vasking av terrasse/balkong
For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse.

§ 5. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir skal legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagfolk pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal også kun utføres av autoriserte fagfolk. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, osvkan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Oppsetting av parabol eller andre fast inventar tillates ikke. For markiser, utvendige solavskjerming, fastmontert varmelamper og utelys må seksjonseiere følge retningslinjer utarbeidet av styret (under).

- Utvendig solavskjerming og Markise – Styret har inngått en rammeavtale med Bovik for leveranse av denne tjenester. (tlf: 22 19 99 59 eller Mail: post@bovik.no)
- Fastmontert varmelampe – Styret har inngått en ramme avtale med Provida for leveranse av disse. Valgt varmelampe er Appino 20 svart. (tlf: 924 94 078 eller nettside www.providavarme.no)
- Utelys – Det er valgt type «Cube» fra Light point 10cm x 10cm svart. (nettside hvor dette kan bestilles www.designed-by.no (vare nr: 5411))

Videre krever styret 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun eier. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang i året.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Dyret skal ikke luftes i sameiets bakgård eller barnehage.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra barnehage, lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Bruk av utendørs parkeringsplass og sykkelparkering
Parkering av motorvogn/motorsykkel skal gjøres innenfor oppmerket plass og i henhold til gjeldende regler. Seksjonseieren er ansvarlig for at leietagere/kunder/gjester parkerer i henhold til gjeldende regler.

Det er kun tillatt med 24 timers sammenhengende sykkelparkering i sykkelstativene på bakkeplan. Sykler som stå lengere vil bli flyttet.

§12. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at beboerne følger husordensreglene. Eventuelle kostnader ved overskridelse sendes i form av faktura direkte til seksjonseier. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene gi grunn til tvangssalg.

§ 13. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres ved styremøte eller sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LILLO NYDALEN

Endringslogg

1.	Etablert	03.10.2016
2.	Revidert	30.03.2017
3.	Revidert	19.04.2018
4.	Revidert	25.03.2025

I. Innledende bestemmelser

§ 1 Definisjoner

I disse vedtekter menes med:

- **Sameiet**: Sameiet Lillo Nydalen, org. nr. 918 003 576
- **Eiendommen**: Gnr. 77, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.
- **Sameier**: En person eller juridisk person som eier en boligseksjon i Sameiet.
- **Boligseksjon**: En del av Eiendommen som er definert som en bruksenhet i seksjonsbegjæringen.
- **Næringsseksjon**: En seksjon som er godkjent for næringsformål.
- **Tilleggsareal**: Areal som er tildelt en eierseksjon, som for eksempel boder eller hageflekk.
- **Fellesarealer**: De deler av Eiendommen som ikke er definert som bolig- eller næringsseksjoner.
- **Felleskostnader**: Kostnader som påløper for drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg i Sameiet, og som ikke direkte kan tilordnes den enkelte eierseksjon. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, kostnader for forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, drift av fellesanlegg, og andre kostnader som sameiermøtet vedtar å dekke i fellesskap.

§ 2 Formålet til sameiet

Sameiet Lillo Nydalen er et eierseksjonssameie på Eiendommen gnr. 77, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, Eiendommen er oppdelt i de seksjoner og fellesarealer som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring datert 30. september 2016 (Bilag 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 3 Organisering av sameiet

Sameiet består av 227 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. hvor hver seksjon utgjør en egen bruksenhet. De enkelte seksjonene består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse. Balkonger tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men inngår ikke i sameiebrøken. Det samme gjelder terrasser på grunn som er tillagt seksjoner som tilleggsareal samt ute-, leke, parkerings- og veiareal som er tillagt de enkelte Næringsseksjonene som tilleggsareal.

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

De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal, er fellesarealer.

§ 4 Generelle plikter

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

II. Eierseksjonene og fellesarealer

§ 5 Rettigheter og plikter

§ 5.1Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin Boligseksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i Boligseksjonen for krav mot sameieren, jf. Eierseksjonsloven (ESL) § 31.

§ 5.2 Bruk

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin Boligseksjon. Bruken av Boligseksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5.3. Bruksendringer

Boligseksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Boligseksjon og disse vedtekter. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20 og § 21.

§ 5.4. Boder

Til hver Boligseksjon skal det høre til en eller flere boder i Sameiets fellesareal i byggets underetasje. Boder ble tildelt ved opprinnelig salg av hver Boligseksjon fra utbygger.

Bodene er ikke omsettelig, men boder kan byttes hvis to sameiere ønsker dette. Dette krever godkjenning fra styret.

Hverken sameiermøtet eller styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det endre tildelingen av boder. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Boligseksjon bodene tilhører.

§ 5.5. Opplysninger om eierskap, boforhold og kontaktinfo

Ethvert salg av en Boligseksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny sameier.

Den enkelte sameier må holde styret og forretningsfører orientert om gyldig e-postadresse.

Utleie av Boligseksjon skal også registreres hos styret/forretningsfører med opplysninger om hvem som er leietaker, og kontaktinfo.

§ 6. Tilleggsareal til barnehageseksjon

Ute- og lekeareal samt parkeringsareal tillagt næringsseksjon for barnehage på Eiendommen som tilleggsareal, skal være fritt tilgjengelig og åpent for beboere i nærområdet utenfor barnehagens normale

åpningstid (definert som; man-fredag, fra og med kl. 0700 - 1800). Sameiet kan kreve å få tinglyst en erklæring for Sameiets del av denne retten på den aktuelle nærings-/barnehageseksjonen.

$ 7. Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte Sameiets 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.

§ 8 Bygningsmessige arbeider mv.
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, oppsetting av parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra Sameiets styre. 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.

Oppsett av virksomhetsskilt for Næringsseksjonene i tilknytning til de enkelte Næringsseksjonene kan settes opp på bygningsfasade eller på fellesareal. Virksomhetsskilt som ønskes oppsatt skal forelegges for Sameiets styre til uttalelse før det settes opp. Virksomhetsskilt må ikke settes opp på en slik måte eller ha en utforming som medfører at det sjenerer andre seksjonshavere. Det pålegger den som ønsker satt opp virksomhetsskilt på forhånd å innhente nødvendig offentlig godkjennelse og fremlegge det for Sameiets styre før skilt settes opp.

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.

IV. Felleskostnader

§ 9 Felleskostnader
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon eller arealer som den enkelte seksjon har enerett til å bruke er definert som *Felleskostnader*. Disse fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet. Styret skal påse at alle felleskostnader i Sameiet blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

For øvrig skal felleskostnadene fordeles mellom Seksjonene etter det system som er angitt i §§ 9.1 til 9.4 nedenfor.

§ 9.1 Boligseksjonene
Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligseksjonene
- Vedlikehold og drift inngangspartier, oppganger, tekniske rom, og boder til Boligseksjonene, garasjeport til kjeller samt sykkelparkering
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i Boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra Boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare betjener Boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer og grøntarealet mellom byggene på Eiendommen med gang veier og lekeapparater, ballbane, akeområde og beplanting samt andre tilstøtende grøntarealer med beplanting mv
- Kostnader tilknyttet felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd og TV etc.

Ovennevnte felleskostnader skal fordeles mellom Boligseksjonene i henhold til sameierbrøk, med mindre annet er bestemt. Felleskostnader forbundet med kollektiv TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. Boligseksjon.

§ 9.2 Næringsseksjonene
- Vedlikehold av adkomstarealer og øvrige utomhusarealer som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av inngangspartier til en eller flere av Næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til bruksenheten eller fellesarealene som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
- Håndtering av avfall fra Næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming iht. egne målere og til belysning som bare betjener en eller flere av Næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg tilknyttet en eller flere av Næringsseksjonene

Ovennevnte felleskostnader som knytter seg til en Næringsseksjon tilordnes fullt ut av den enkelte Næringsseksjon. Felleskostnader som gjelder flere Næringsseksjoner i fellesskap fordeles på de aktuelle Næringsseksjonene i henhold til den innbyrdes sameierbrøk mellom disse Næringsseksjonene.

§ 9.3 Andre kostnader
Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder eventuelt honorar til tillitsvalgte, fordeles med lik andel på hver Seksjon.

Øvrige felleskostnader fordeles i henhold til sameierbrøk. Som eksempel på kostnader som fordeles i henhold til sameierbrøk nevnes:

- Eiendomsforsikring
- Kommunale skatter og avgifter som ikke utlignes direkte på den enkelte Seksjon

- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, samt fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under §§ 9.1 og 9.2
- Kostnader til felles belysning som ikke er omfattet av unntakene under §§ 9.1 og 9.2
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er omfattet av unntakene under §§ 9.1 og 9.2
- Kostnader til drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate iht. vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate for atkomstveien, samt av veiarealer til og med innkjøring til Næringsseksjon for garasjeanlegg.

§ 9.4 Fjernvarme
Kostnader til Seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameierbrøk. Dersom Sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader for fjernvarme for Næringsseksjonene fordeles iht. målere og belastes disse basert på forbruk. Forbruk for Næringsseksjonene trekkes fra totalregningen for fjernvarme før restsummen fordeles iht. sameiebrøken for Boligseksjonene.

V. Vedlikeholdsplikter

§ 10 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 innvendige overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, synlige 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 synlige 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 Seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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 Seksjonen som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til Sameiet.

Ny sameier 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, jf. ESL § 32 for sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 11 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. Enerett til fellesareal kan vare i maksimalt 30 år. Jf. ESL § 25, avsnitt 5.s

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 Seksjonen.

Jf. ESL § 33 for nærmere beskrivelse av sameiets vedlikeholdsplikt.

§ 12 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på Sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører til bruksenheten/boligen, skal skaden utbedres av Sameiet. Utgiftene kan kreves dekket i henhold til vedtektene § 10 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 en sameier misligholder sine plikter, jf. ESL § 34, § 36 og § 37.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jf. ESL § 35 og § 36.

§ 13 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 Boligseksjonen, jf. ESL § 38. 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 Boligseksjonen etter bestemmelsene i ESL § 39, og paragrafens øvrige lovhenvisninger.

VI Sameiermøtet

§ 14 Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

§ 15 Ordinært sameiermøte
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret er ansvarlig for å på forhånd varsle sameierne om datoen for møtet og den siste fristen for å sende inn saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til det ordinære sameiermøtet skal skje skriftlig og sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet. For de sameierne som har registrert sin e-postadresse hos styret eller forretningsfører, kan innkallingen sendes elektronisk.

Innkallingen skal tydelig angi tid og sted for møtet, samt en oversikt over sakene som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

§ 16 Ekstraordinært Sameiermøte
Når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, skal det avholdes et ekstraordinært sameiermøte.

I kravet om ekstraordinært sameiermøte må sameierne oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til et ekstraordinært sameiermøte skal skje skriftlig og sendes ut minst 3 og høyst 20 dager før møtet.

§ 17 Representasjon
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 18 Habilitet
For å sikre habilitet og unngå interessekonflikter, kan ingen, verken en selv eller fullmektig, delta i avstemning om avtaler med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 19 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemning på sameiermøtet har hver boligseksjon én stemme. Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller eierseksjonsloven, er det flertallet av de avgitte stemmene som avgjør utfallet av en sak. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket medfører 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, jf. ESL § 50.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte Boligseksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter, jf. §§ 8 og 9 ovenfor.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en Boligseksjon.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7 ovenfor.
- Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen.

§ 20 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.

§ 21 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Sameiet. Husordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

Alle Boligseksjonseiere er pliktige til å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

VII Styret

§ 22 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til fem medlemmer. Ved valg av styremedlemmer skal det fortrinnsvis velges to personer som representerer hvert bygg i sameiet. Dersom det ikke er tilstrekkelig med kandidater, skal de resterende styremedlemmene velges av sameiermøtet på fritt grunnlag. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styremedlemmene velges for en periode på to år, med mindre sameiermøtet bestemmer en kortere eller lengre periode. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet det året tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Forutsatt kriteriene over, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 23 Styrets plikter
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.

§ 23.1 Forsikring
Sameiet skal til enhver tid være forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Styret er ansvarlig for å inngå å følge opp forsikringsavtalen.

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 23.2 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 24 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter Sameiet og tegner dets navn.

VIII. Diverse

§ 25 Pliktig medlemskap i Veilaget Fernanda Nissens gate
Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Veilaget Fernanda Nissens gate. Sameiet skal fortrinnsvis være representert ved medlemmer fra Sameiets styre.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Fernanda Nissens gate gjennom Veilaget Fernanda Nissens gate, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene, som fastsatt i Oslo og Akershus Jordskifteretts dom av 23.03.2021. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av avtale/vedtekter for Veilaget Fernanda Nissens gate.

§ 26 Parkering
Sameiere har rett til bruk av parkeringsplasser i Næringsseksjonen for garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for denne Næringsseksjonen.

§ 27 Kameraovervåkning
Sameiet har adgang til å etablere kameraovervåkning av adkomst til eiendommen. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge og avdekke straffbare handlinger, samt ivareta beboernes trygghet. Kameraovervåkningen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, herunder personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Det skal tydelig informeres om kameraovervåkningen ved skilting ved inngangspartiene.

Opptak fra kameraovervåkningen skal lagres på en sikker måte i henhold til gjeldende lovgivning, med mindre det er nødvendig å oppbevare opptakene lenger for å avdekke eller oppklare straffbare handlinger. Kun styret eller personer med særskilt fullmakt fra styret skal ha tilgang til opptakene.

Opptakene skal ikke brukes til andre formål enn det som er angitt i første ledd.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall vedta å endre eller oppheve bestemmelsen om kameraovervåkning.

IX. Endringer av vedtekter

§ 28 Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene § 19 fjerde ledd om krav til tilslutning fra de sameierne det gjelder, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210224
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	02.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 3A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/109

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210224

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-4793

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fernanda Nissens gate 3/ Lillo, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral). -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjørevei Annen veigrunn-grøntareal.

Vedtaksdato: 03.09.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201114876
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201114876

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FERNANDA NISSENS GATE 3
Gnr.77 Bnr. 109, 112, 147, 367

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201114876 og datert 08.01.2013.

§ 2. Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  Kjøreveg
  Annen veggrunn – grøntareal

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=19.500 m^2, herav forretning med maks 1000 m^2 og bevertning /kiosk/frisør/helsevirksomhet samlet med maks 1000 m^2. Parkering på terreng medregnes i BRA med 15 m^2 pr. plass.

Forretning tillates under terreng. Næringsvirksomhet (datasentral) skal etableres under terreng. Det tillates maks 1900 m^2 næringsvirksomhet (datasentral). Bruksareal under terreng skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m^2 uteareal, hvorav minst 75 % av utearealet skal være på terreng.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maks kotehøyder, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Nedkjøring til garasjeanlegg tillates etablert utenfor byggegrenser.

Det skal innpasses barnehage på minimum 500 m^2 BRA i 1. etasje i søndre lamell. Uteoppholdsareal for barnehage skal være minimum 900 m^2, og skal plasseres på sørsiden av bebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere i nærområdet utenom barnehagens åpningstider.

Arealet mellom Fernanda Nisses gate, østre lamell og nordre lamell skal opparbeides som et sammenhengende, kjørbart torg. Det tillates etablering av forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. etasje i nordre og østre lamell med inngang fra torget. Forretning og bevertning skal ikke ha henvendelse mot boligenes uteareal.

§ 5. Utforming
Det skal benyttes fasadematerial som gir et variert uttrykk på den enkelte lamell. Svalganger er ikke tillatt.

Balkonger skal være innenfor angitt byggegrense og ha maks dybde 2,0 meter. Alle leiligheter skal ha minst ett vindu på balkongsiden uten utkragede elementer over. Maks 1/3 av bygningens fasade kan ha balkonger.

Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 2,5 m opp over tillatt kotehøyde, og med maks.
10 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.

På barnehagens uteareal skal det gjennom bruk av terreng, vegetasjon og møblering etableres ulike soner for lek og opphold. Terrenget skal ha varierte formasjoner. Det skal benyttes lekeapparater av varige kvalitetsmaterialer.

For boligenes uteareal i felles gårdsrom skal det gjennom terreng, vegetasjon og møblering skapes ulike soner for lek og opphold. Oppholdssoner skal utformes med sikte på skjerming mot innsyn fra private balkonger.

Det skal plantes større trær i deler av gårdsrommet og på barnehagens utearealer. Minimum 20 % av utearealet på lokk skal ha jorddybde på 0,8 meter eller mer.

Leilighetsfordeling skal være følgende:
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 6. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:200. Planen skal omfatte torg, felles kjørevei og uteareal både for boligene og barnehagen. Planen skal vise atkomst, parkering (bil og sykkel), interne og eksterne gangveikoblinger, trapper, ramper, areal for lek/opphold, møblering, søppelhåndtering, terrengbehandling, fordrøyningsanlegg og beplantning. Planen skal vise lokal håndtering av overvann, og hvordan dette kan benyttes som kvalitet i utomhusarealene.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.
Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg skal være felles for gnr. 999 bnr. 1, og gnr. 77 bnr. 41, 109, 112, 111, 118, 120, 123, 126, 128, 133, 135, 147, 220, 221, 230, 367, 393, 395, 410, 411. Kjøreveien skal ha god lesbarhet for gående og kjørende, og det skal etableres et tydelig skille mellom
trafikkareal og gang-/oppholdsarealer. Tilsvarende gjelder forholdet mellom felles kjørevei og Kristoffer Aamots gate.

§ 8. Parkering
Bilparkering for næringsvirksomhet skal etableres etter minimumstall i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen. Bilparkering for bolig skal etableres med maksimalt 15 % flere parkeringsplasser enn minimumstallet i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen.

Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under terreng innenfor viste bestemmelsesgrenser. Unntak gjelder gjesteparkering og parkering for barnehage og forretning som tillates på bakkeplan med inntil 10 plasser for forretningen og 4 plasser for barnehagen. Sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 9. Forurensning
Før søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven, skal det gjennomføres detaljerte undersøkelser av forurenset grunn og utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.

§ 10. Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i
tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Dokumentasjon som viser at støykrav er oppfylt skal vedlegges rammesøknad.

§ 11. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av
tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
• Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
• Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
• Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 13. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger skal felles kjørevei fra Fernanda Nissens gate, inkludert snuplass, være ferdig opparbeidet.

Før siste byggetrinn gis midlertidig brukstillatelse, skal det være etablert barnehage i søndre lamell.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal turvei nordvest for planen være opparbeidet etter gjeldende regulering på strekningen fra eksisterende turvei til fortauet i Kristoffer Aamots gate.
Det skal være en midlertidig gangforbindelse mellom eksisterende turvei og fortau i Kristoffer Aamots gate under byggeperioden på Fernanda Nissens gate 3.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.09.2014 sak 224. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.09.2014

Emilie Stang, bem.

Oslo

S-4350

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sandakerveien 102-108.

Vedtaksdato: 14.11.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200408957

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200408957

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 102 MED FLERE, GNR.77 BNR. 41, 109, 111, 118, 120, 123, 133, 135 OG 147

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200408957 datert 10.11.2005, revidert 09.01.2007 og 14.11.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage, undervisning, håndverk og kultur)
- byggeområde: kontor, industri
- offentlig trafikkområde: fortau, annet veiareal
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal

§ 3. Bruk
Leskur for bussholdeplass kan oppføres innenfor byggeområdet mot Kristoffer Aamots gate.

Det skal etableres en barnehage på minst 450 m^2 BRA med tilgang til leke- og oppholdsareal på minst 900 m^2. Barnehage skal etableres i eget bygg i sør mot Fernanda Nissens gate innenfor planens viste byggegrenser. Utearealet, som delvis legges på barnehagens tak, skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Strøkstjenende virksomhet, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål – undervisning, håndverk og kultur tillates kun etablert i 1. etasje mot tilliggende gater, og med inngang mot gate. Det tillates inntil 400 m^2 BRA pr enhet med unntak av kontorer. Det tillates inntil 1 000 m^2 BRA forretning. Kontorlokaler kan også etableres i 2.etasje og tillates totalt med inntil 2 000 m^2 BRA. Funksjonene gis ikke rett til bruk av uteareal inne i kvartalet.

§ 4. Utnyttelse, plassering
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 47 000 m^2. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 15 m^2 pr. plass. Sokkeletasje i hjørnebygg mot Sandakerveien/ Kristoffer Aamots gate ***skal regnes med 50 %.*** G***arasjeetasjer mot Fernanda Nissens gate er beregnet med 0 %.*** Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggelinjer, byggegrenser og byggehøyder. Planens maksimums gesimshøyde er lik maksimum høyde. Det tillates oppbygg for tekniske anlegg, trapp og heis med inntil 3 meter over øverste gesimskote. I tilbaketrukket sone tillates oppbygg for tekniske anlegg, trapp og heis til øverste etasje og takterrasse ligge, så lenge det har en lett karakter.

Med unntak av barnehagebygning i skråningen og den lave tverrstilte bygningsdelen, skal de andre bygningenes to øverste etasjer ha redusert areal i forhold til underliggende etasjer. Nest øverste etasje skal være maksimum 70 % av underliggende etasjes areal og øverste etasje skal være maks 90 % av nest øverste etasje. De to øverste etasjene trekkes inn minst 4,5 meter mot Sandakerveien og minst 1,8 meter mot Kristoffer Aamots gate. Øverste etasje trekkes inn minst 1,8 meter mot Fernanda Nissens gate.
Ved hjørnebygg i krysset Sandakerveien og Kristoffer Aamots gate tillates bygning lagt 1 meter ut over byggelinje fra 2. etasje til 6. etasje i en lengde fra hjørnet på 15 meter, når fri høyde over terreng er minst 3,5 meter.

Balkonger og innglassete balkonger tillates å stikke 2,4 meter ut over byggegrense / byggelinje. Ved offentlig areal skal fri høyde være 3,5 meter. Terrasser tillates etablert på tak. Overbygget areal/utkraging som vist på plankartet, skal være minimum 5,0 meter over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Leilighetsfordelingen settes slik:
Maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m^2 BRA
Maksimum 40 % leiligheter med 50 – 75 m^2 BRA
Minimum 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Dersom det til rammesøknad kan dokumenteres at det skal etableres studentboliger, kan det tillates inntil

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

Det skal avsettes minst 25 m^2 uteoppholdsareal pr bolig hvor hoveddelen skal ligge på terreng.

§ 5. Utforming
I bebyggelsen mot Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien skal ensartet fasade ikke være mer enn 30 meter. Dette kan legges i overgangene mellom de ulike høyder.
Garasjevegg mot vei skal utformes og beplantes slik at den ikke fremstår som en mur mot veien.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.
Området mellom Fernanda Nissens gate og byggegrensen skal opparbeides som et skrånende vegetasjonsbelte. Det skal etableres bygningselementer eller beplantning som skiller privat areal fra allment tilgjengelig gangforbindelse. Taket på barnehagen skal utføres slik at gressdekke kan etableres.

§ 6. Byggeområde for kontor og industri
For arealet i nord skal reguleringsbestemmelsene vedtatt 18.10.2000 (S-3809) for tilliggende kontor og industriområde gjøres gjeldende.
For arealet i sør skal reguleringsbestemmelsene for tilliggende kontor og industriområde (S-3645), vedtatt 04.03.1998 gjøres gjeldende.

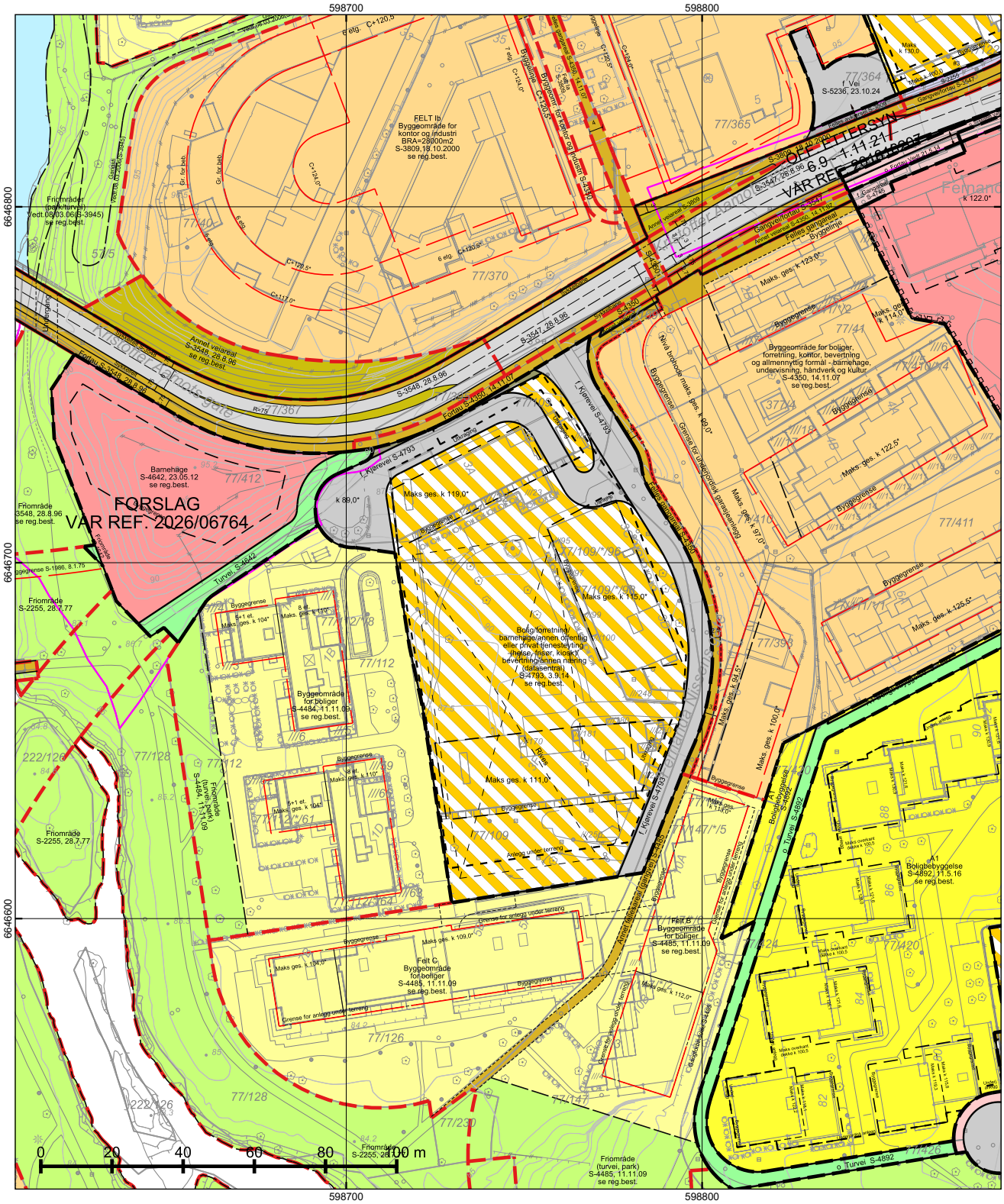
§ 7. Felles areal
Felles gangareal (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles gangareal i tilknytning til Kristoffer Aamots gate skal være felles for planområdet.
Felles avkjørsel (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel (Sandakerveien) er felles for gnr.77 bnr. 56, 111, 118, 119, 120, 123, 220, 221, 222 og 135. Regulert trerekke lengre nord i Sandakerveien skal videreføres i samme linje langs Sandakerveien gjennom felles avkjørsel i planområdet.

§ 8. Avkjørsel og parkering
Avkjørsel skal skje fra Kristoffer Aamots gate via felles avkjørsel. Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minst 90 % av parkeringen skal ligge under terreng eller under bygning. Parkeringskjeller skal opparbeides innenfor viste byggegrenser, men kan ligge utenfor byggegrenser og nærmere enn 4 meter fra nabogrense, dersom parkeringskjelleren er helt under nytt opparbeidet terreng.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i mål 1: 200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsel, eksisterende og fremtidig terreng, gangatkomst, parkering (bil og sykkel), arealer for opphold og lek, beplantning, trerekke, boder, renovasjon og barnehagens uteareal. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Før midlertidig brukstillatelse gis skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 10. Støy og forurensning
Skjerming mot støy skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller de til enhver tid gjeldende forskrifter. Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før innflytting.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser
Før midlertidig brukstillatelse gis skal opparbeidelse av veier, avkjørsler og gangbro innenfor planområdet være gjennomført.
Før midlertidig brukstillatelse gis skal eksisterende trerekke lenger nord videreføres i samme linje gjennom planområdet.
Før midlertidig brukstillatelse gis for den siste bygning skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.
Før rammetillatelse gis skal skolesituasjonen være sikret. Dette skal bekreftes med uttalelse fra Undervisningsbygg.


598700
598800
6646800
6646700
6646600
FORSLAG
VAR REF. 2026/06764
OFF. ETTERSYN
6.9 - 1.11.21
VAR REF. 2010/10007
FELT Ib
Byggeområde for kontor og industri
BRA=28000m2
S-3809,19.10.2000
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-4485, 11.11.09
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for boliger
S-4485, 11.11.09
se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål - barnehage, undervisning, håndverk og kultur
S-4350, 14.11.07
se reg.best.
Bolig/ forretning/ barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting /helse, frisør, kiosk/ bevertning/annen næring (dalsentral)
S-4793, 3.9.14
se reg.best.
Barnehage
S-4642, 23.05.12
se reg.best.
Turvei S-4642
Turvei S-4892
Annet veiareal
S-3548, 28.8.96
se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Friområde (turvei, park)
S-4485, 11.11.09
se reg.best.
Friområde (parkterreng)
vedt.08.03.06(S-3945)
se reg.best.
Gangveg/fortau S-3547
Fortau S-4350, 14.11.07
Kjørevei S-4793
Gangveg/fortau S-4350, 14.11.07
Felles garasjeanl.
Felles garasjeanlegg
Felles garasjeanlegg S-4350
Byggelinje
Byggegrense
Grense for underjordisk garasjeanlegg
Grense for anlegg under terreng
Annet veiareal S-3809
Annet veiareal S-4350, 14.11.07
Annet veiareal S-4793, 3.9.14
Gangveg/fortau S-3547
Gangveg/fortau S-4350, 14.11.07
Gangveg/fortau S-4793, 3.9.14
Gangveg/fortau S-4892
Gangveg/fortau S-4892, 11.5.16
Gangveg/fortau S-4892, 11.5.16
Gangveg/fortau S-4892, 11.5.16

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
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport

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

Z Oppheving av eiendomsgrense

Avkjørsel

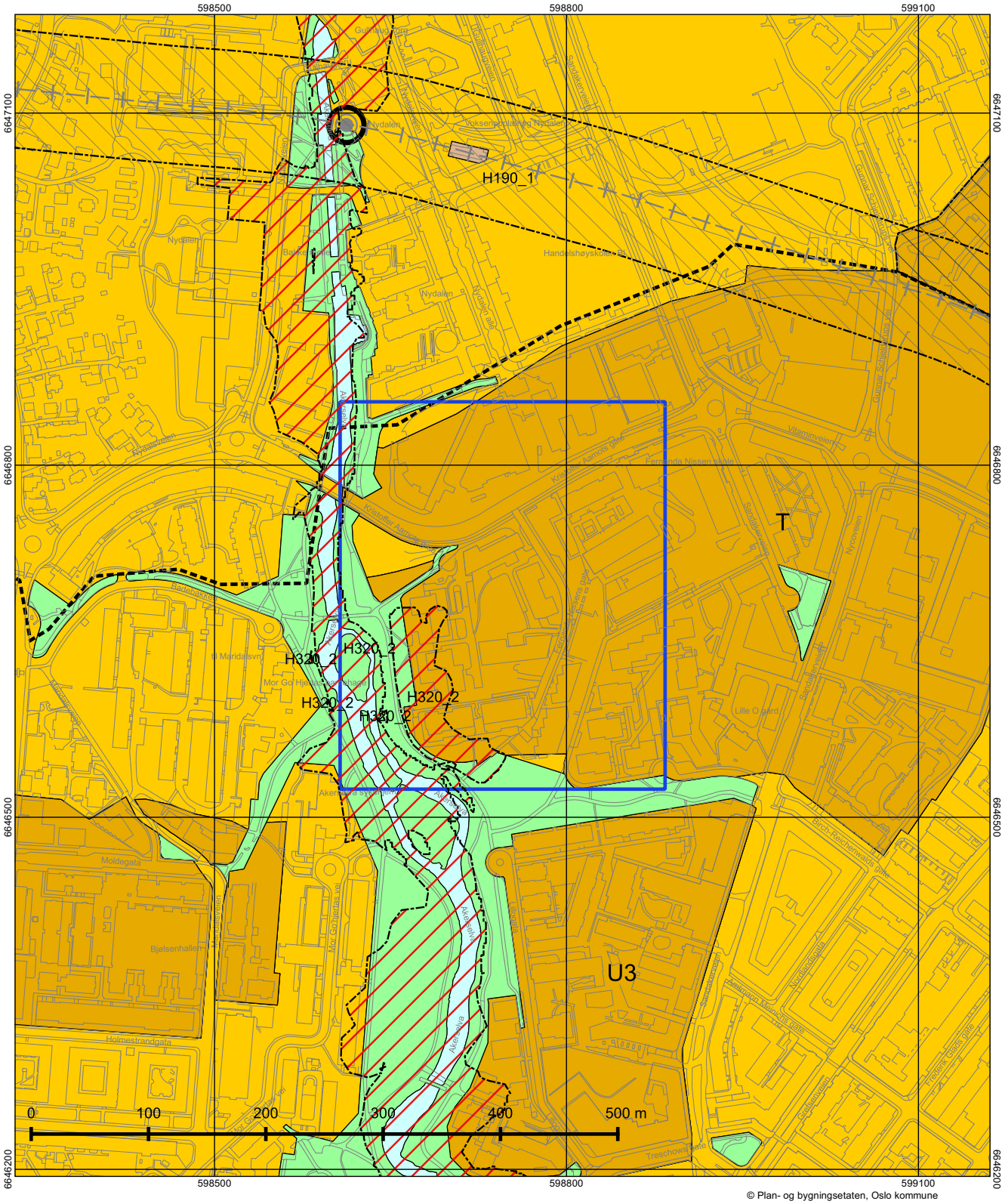
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 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
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160107/86536020
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: 02.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536020
Deres ref: 210224

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 109.

Vi viser til bestilling av 01.07.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 109.

GNR. 77 BNR. 109

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.2016.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10034 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

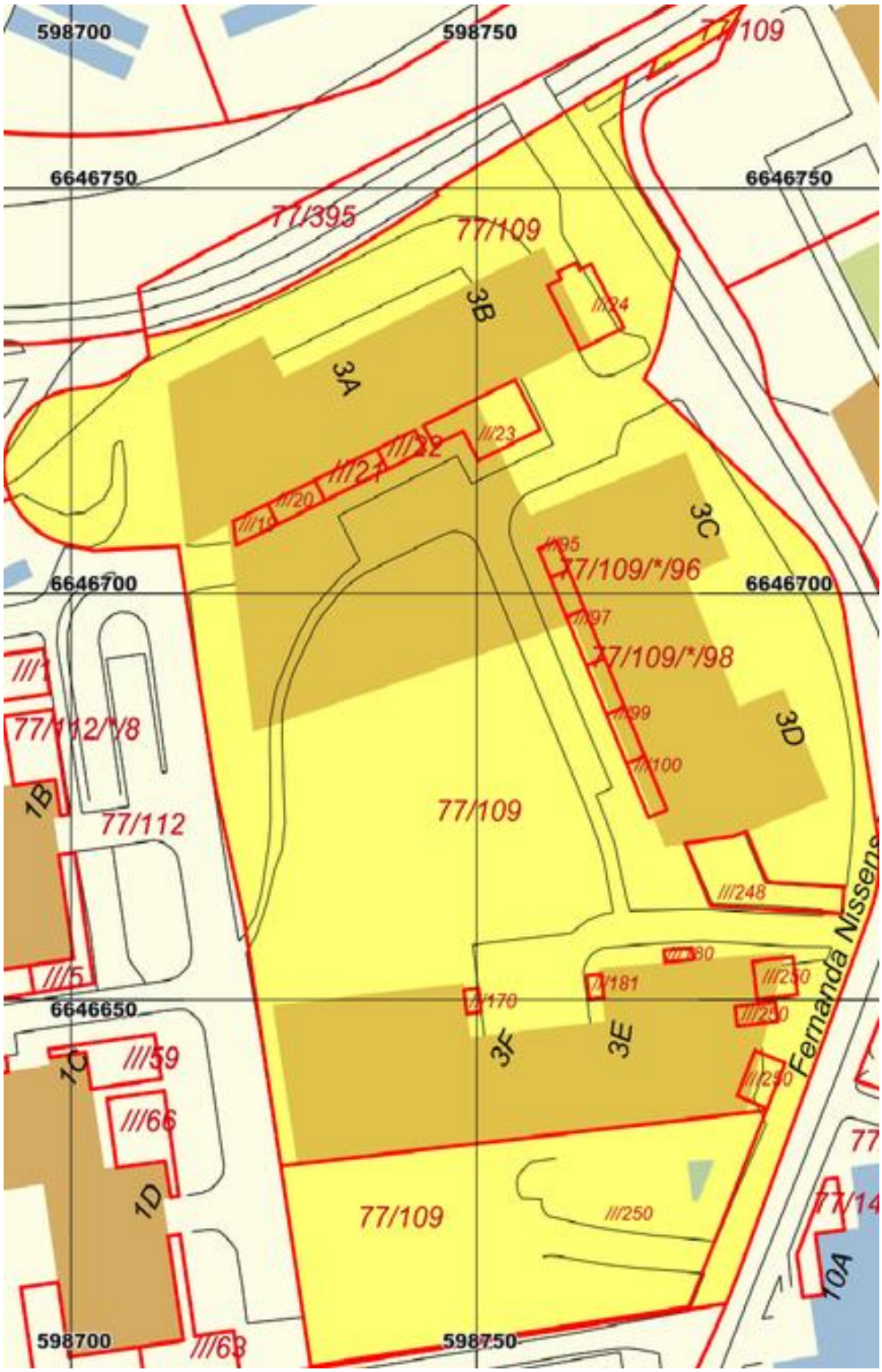
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

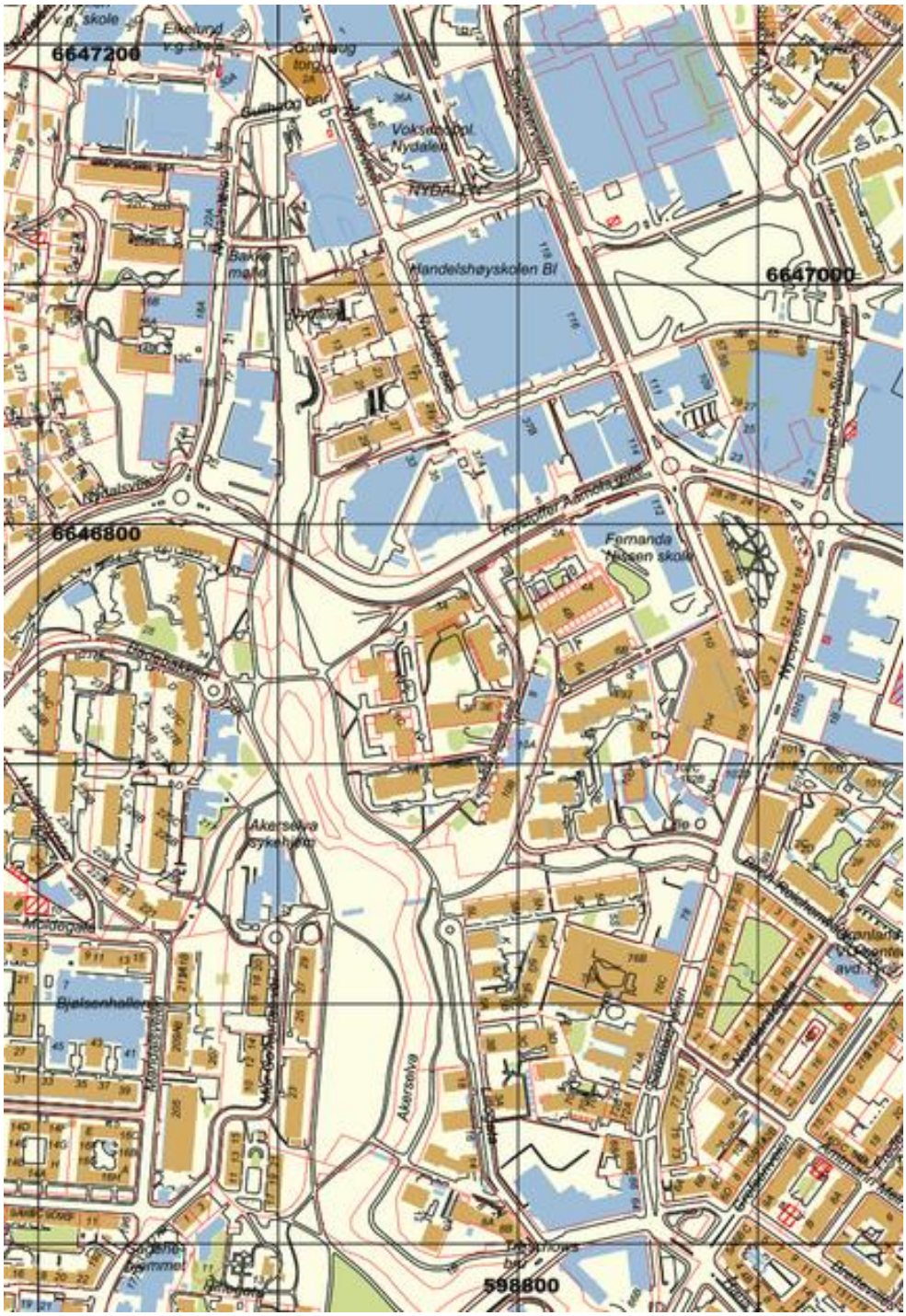
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten


6647200
6647000
6646800
598800
Handelshøyskolen BI
Akerselva
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Følgebrev til leveranse

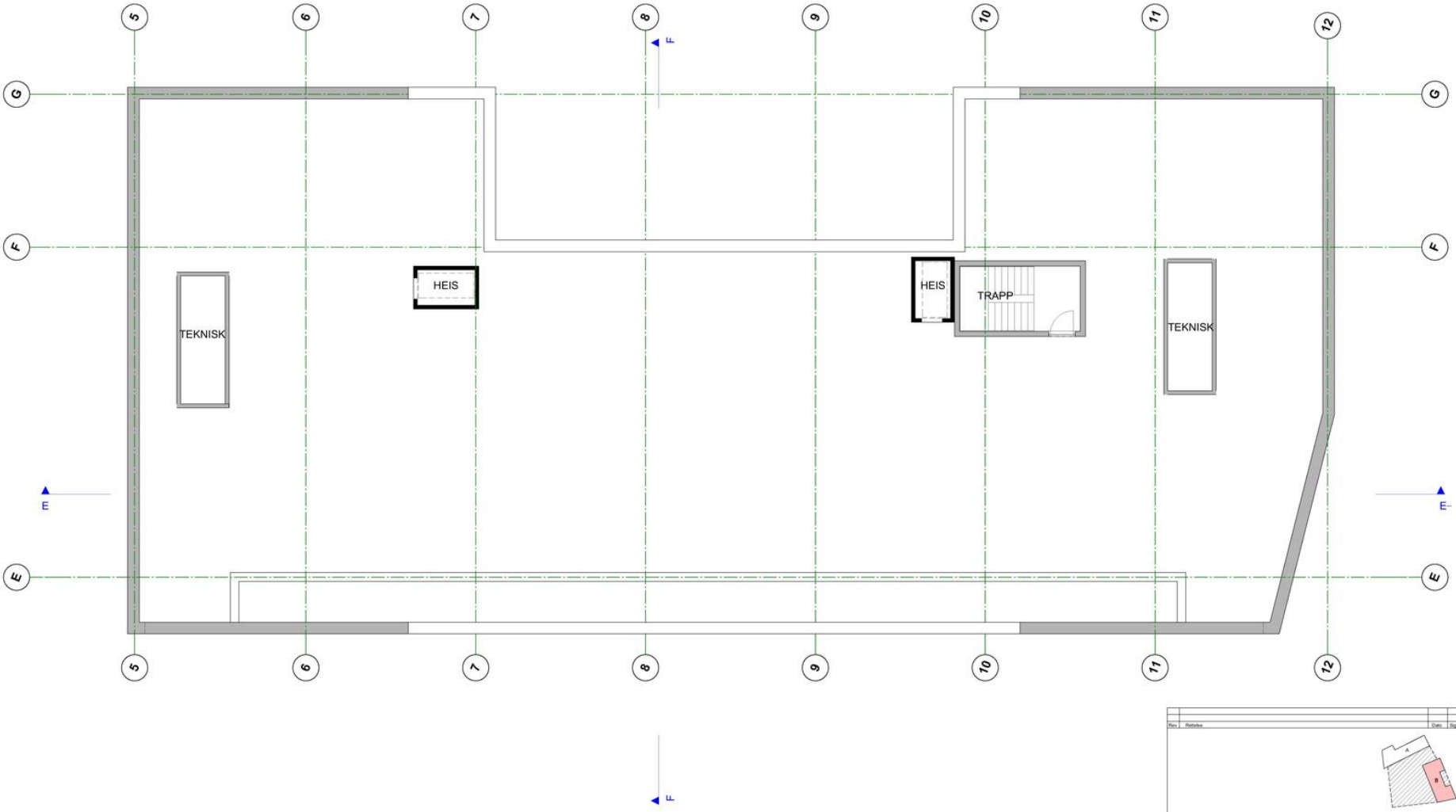
Ordrenummer:	210224
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 9. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	02.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 3A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/109

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210224

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

E-31



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

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

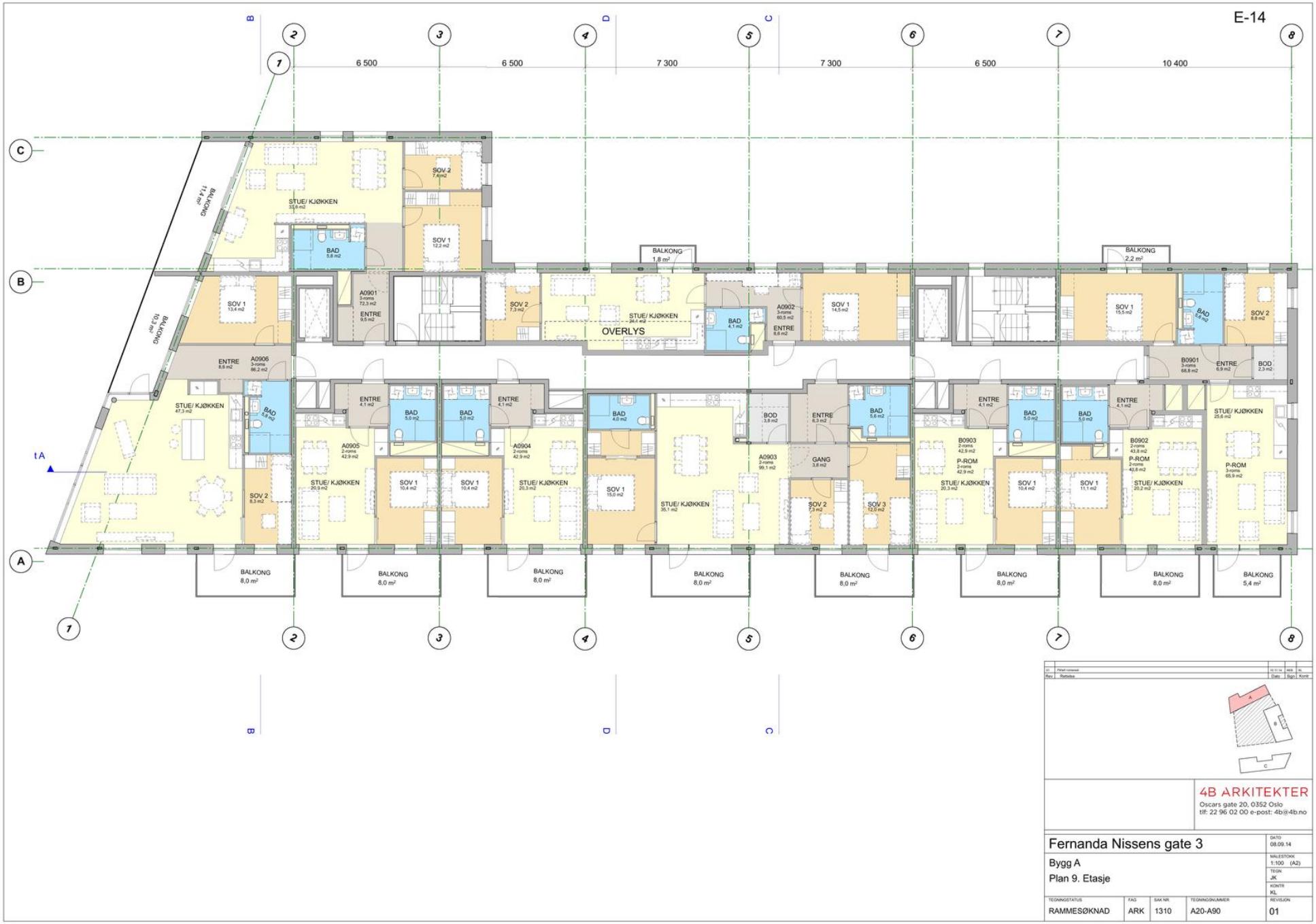
Fernanda Nissens gate 3

Bygg B

Plan 9. Takplan

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR	REVISJON
10.11.2014	1:100 (A2)	JK	KL	

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR	TEGNINGSNUMMER
RAMMESØKNAD	ARK	1310	A20-B90



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

Fernanda Nissens gate 3

Bygg A

Plan 9. Etasje

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
08.09.14	1:100 (A2)	JK	KL

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1310	A20-A90	01

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210224
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	02.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 3A
Postadresse:	0484 OSLO
Matrikkel:	0301-77/109

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210224

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
Kari Linderud	201412149 - 209 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D	Eiendom:	77/109/0/0
Tiltakshaver:	TICON NYDALEN AS	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Fernanda Nissens gate 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker – bygg A og B, mottatt 03.08.2023

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412149			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - bygg A	A10-X01	10.11.2014	11/22
Plan 1. etasje - bygg A	A20-A10	10.11.2014	11/27
Plan 2. etasje - bygg A	A20-A20	10.11.2014	11/28
Plan 3. etasje - bygg A	A20-A30	10.11.2014	11/29
Plan 3. etasje alternativ utleieenhet - bygg A	A20-A31	10.11.2014	11/30
Plan 4. etasje - bygg A	A20-A40	10.11.2014	11/31
Plan 5. etasje - bygg A	A20-A50	10.11.2014	11/32
Plan 6. etasje - bygg A	A20-A60	10.11.2014	11/33
Plan 7. etasje - bygg A	A20-A70	10.11.2014	11/34
Plan 8. etasje - bygg A	A20-A80	10.11.2014	11/35
Plan 9. etasje - bygg A	A20-A90	10.11.2014	11/36
Plan 1. etasje - bygg B	A20-B10	10.11.2014	11/37
Plan 2. etasje - bygg B	A20-B20	10.11.2014	11/38

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 3. etasje - bygg B	A20-B30	10.11.2014	11/39
Plan 4. etasje - bygg B	A20-B40	10.11.2014	11/40
Plan 5. etasje - bygg B	A20-B50	10.11.2014	11/41
Plan 6. etasje - bygg B	A20-B60	10.11.2014	11/42
Plan 7. etasje - bygg B	A20-B70	10.11.2014	11/43
Plan 8. etasje - bygg B	A20-B80	10.11.2014	11/44
Takplan - bygg B	A20-B90	10.11.2014	11/45
Lengdesnitt A-A - bygg A	A40-AX01	10.11.2014	11/46
Tverrsnitt B-B og C-C - bygg A	A40-AX02	10.11.2014	11/47
Snitt D-D - bygg A	A40-AXX01	10.11.2014	11/48
Lengdesnitt F-F - bygg B	A40-BX01	10.11.2014	11/50
Fasader nord og vest - bygg B	A41-BX01	10.11.2014	11/53
Plan U1M	A20-XU1M	10.03.2015	44/6
Lengdesnitt E-E	A40-BX02	10.03.2015	44/7
Fasade syd og øst - Bygg B	A41-BX02	10.03.2015	44/8
Plan	A85-BU1M-01	19.05.2015	47/5
Situasjonsplan	A10-X01	10.11.2014	68/8
Snitt D-D	A40-XX01	20.08.2015	68/12
Tverrsnitt F-F	A40-BX01	20.08.2015	68/13
Utomhusplan		29.09.2015	72/4
Fasade innkjøring til P-kjeller	A41-AX03	23.09.2015	72/7
Plan 1. etasje detalj	A20-A01-02	20.04.2016	91/3
Plan underetasje 1	A20-XU1	10.06.2016	94/4
Plan underetasje 2	A20-XU2	10.06.2016	94/5
Bygg A Fasade Nord	A41-A01	02.11.2015	100/2
Bygg A Fasade Vest	A41-A02	16.11.2015	100/3
Bygg A Fasade Syd	A41-A03	09.08.2016	100/4
Bygg A Fasade Øst	A41-A04	09.08.2016	100/5
Utomhusplan - Oversikt	01 AO	11.06.2021	192/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.06.2023.
Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 10.09.2018.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TICON NYDALEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201412149-84 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Simon Løvdal	Dato: 10.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D	Eiendom:	77/109/0/0
Tiltakshaver:	TICON NYDALEN AS	Adresse:	Postboks 36 Skøyen, 0212 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV BYGGET - FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 07.12.2015. Søknaden gjelder brukstillatelse for datarom i kjeller. Øvrig del av bebyggelsen er under oppføring.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:
Datarom i kjeller, jf. godkjente tegninger.
Det forutsettes at nødvendig gang og kjøreadkomst, samt annet areal som er nødvendig for å betjene datarommet, er tilfredsstillende sikret i den videre byggeprosessen. Adkomst mellom datarom og usikrede områder skal være fysisk avstengt.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2015 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
TICON NYDALEN AS, Postboks 36 Skøyen, 0212 OSLO, es@attivo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 08.02.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201412149-120 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simon Løvdal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D	Eiendom:	77/109/0/0
Tiltakshaver:	TICON NYDALEN AS	Adresse:	Parkveien 53B, 0256 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Fernanda Nissens gt. 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker, mottatt 20.01.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Bygg B. Det er tidligere gitt brukstillatelse for bygg A samt datahall i kjeller under bygg B.

Gjenstående arbeider

- Opparbeidelse av Kristoffer Aamots gate, jf. veikrav i saken
- Ferdigstillelse av resterende utomhusarealer over felles garasjekjeller
- Mindre arbeider knyttet til felles avkjørsel (asfaltering, rekkverk og beplantning ved rundkjøring)

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2017.

Det er en forutsetning for tillatelsen at det er sikret tilfredsstillende rømningsveier og adkomstveier for rednings-/slokkemannskap i garasjekjeller i hele byggeperioden for bygg C, samt at det er etablert midlertidig avsperring eller sikring der utendørs murer mangler rekkverk/fallsikring.

Vilkår i den videre prosessen

Brukstillatelsen gis på vilkår om at det avholdes overtagelsesbefaring med Bymiljøetaten for del av offentlig turvei som inngår i rekkefølgekrav etter reguleringsplanens § 11. Overtagelses-befaringen skal avholdes så snart været tillater, og senest innen 30.04.2017.

Forhold som skal være ivaretatt ved søknad om ferdigattest:

- Alt resterende arbeid skal være ferdigstilt

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

- Kristoffer Aamots gate skal være ferdig opparbeidet, godkjent og overtatt av kommunen, jf. vilkår i vedtak om veiopparbeidelse.
- Turveien skal være godkjent og overtatt av kommunen

Vilkårene for veiopparbeidelse og turvei gjelder tilsvarende ved søknad om brukstillatelse for bygg C, sak 2015111898.

Dokumentasjon som skal sendes inn ved søknad om ferdigattest:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, må være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.
- Bekreftelse på at sluttdokumentasjon er mottatt Vann- og avløpsetaten

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.02.2017 av:

Simon Løvdal - saksbehandler
Inga Berge de Galvez - for enhetsleder Line Hellum Fomenko

Kopi til:
TICON NYDALEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO, ged@attivo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 07.10.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201412149-106 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simon Løvdal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FERNANDA NISSENS GATE 3 A-D	Eiendom:	77/109/0/0
Tiltakshaver:	TICON NYDALEN AS	Adresse:	Parkveien 53B, 0256 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse
Fernanda Nissens gate 3 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker med felles underjordisk garasje, mottatt 21.09.2016.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bolig- og næringsareal i bygg A med tilhørende del av parkeringskjeller, jf. markering på tegningsmaterialet vedlagt søknaden (se doknr. 103/ 5 og 7).

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider omfatter:

- Ferdigstillelse av bygg B med tilhørende kjellerarealer
- Ferdigstillelse av utomhusarealer

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2017.

Vilkår for brukstillatelsen

Brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Det forutsettes at det er gitt driftstillatelse for heis. Vi forutsetter videre at det før bygningen tas i bruk er:

- montert håndløpere og leilighetsdører, jf. redegjørelse i søknaden
- foretatt forsvarlig sikring av alle arealer som ikke er ferdigstilt

Vilkår i den videre prosessen

Før søknad om brukstillatelse for resterende bygg (bygg B) skal rekkefølgekrav være ivaretatt. Dette innebærer at felles avkjørsel og turvei skal være ferdig opparbeidet i henhold til kravet i

reguleringsplanens § 13. Turvei må være opparbeidet, samt godkjent og overtatt av Bymiljøetaten.

Før det gis brukstillatelse for resterende deler av bygget må det dokumenteres at krav til veiopparbeidelse er ivaretatt, jf. eget vedtak med krav om opparbeidelse av Kristoffer Aamots gate, alternativt at det er stilt sikkerhet i henhold til vilkår i vedtaket. Dersom veiopparbeidelsen ikke blir ferdigstilt før brukstillatelse, må tiltakshaver selv i god tid ta kontakt med Plan- og bygningsetaten for å avklare detaljer omkring sikkerhet og garanti for ferdigstillelse.

Ferdigstillelse

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.10.2016 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

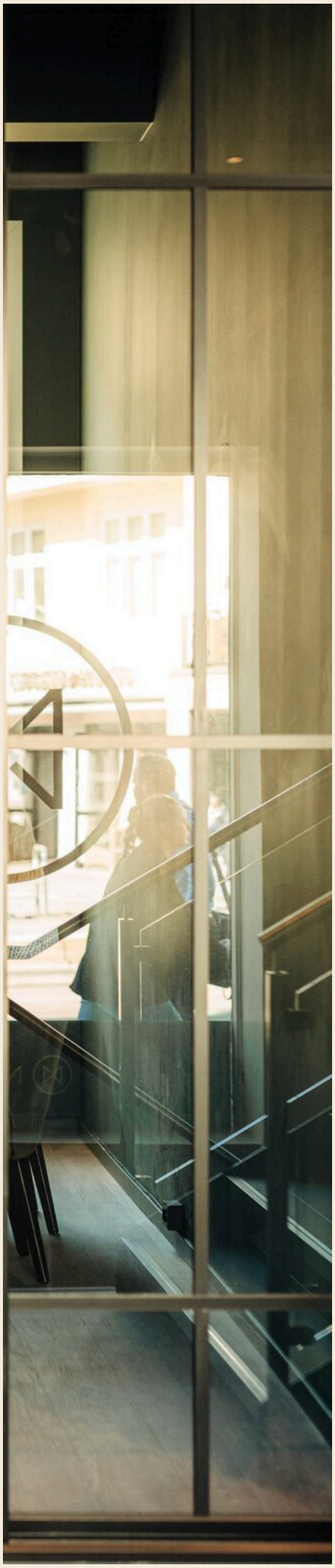
Kopi til:
TICON NYDALEN AS, Parkveien 53B, 0256 OSLO, ged@attivo.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0371/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fernanda Nissens gate 3A 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 109, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Jonas Frydenlund
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
j.frydenlund@nordvikbolig.no
901 21 481

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: