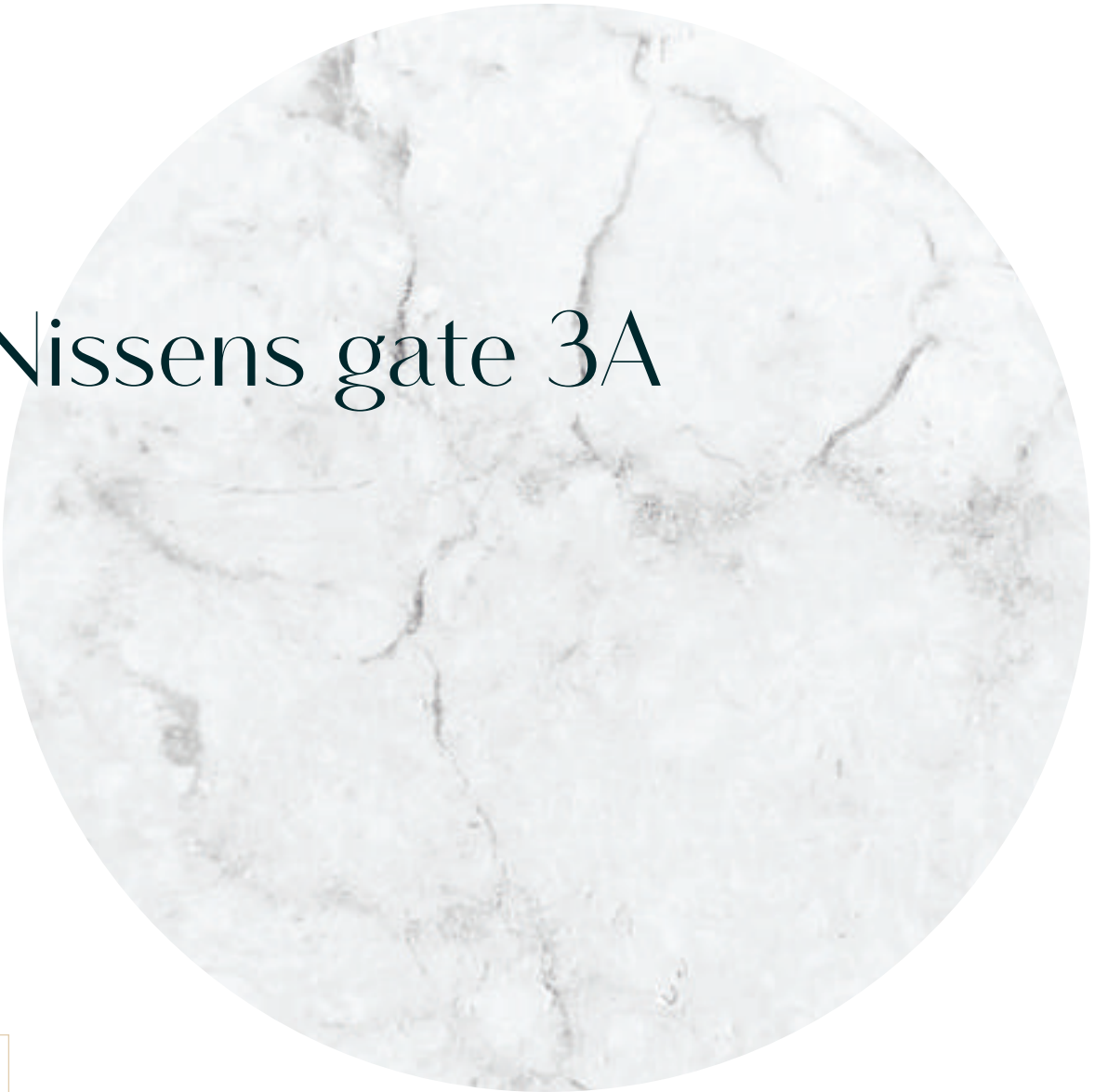


Fernanda Nissens gate 3A



Velkommen til

Fernanda Nissens gate 3A



Salgsoppgaven produsert 29. mars 2025

NYDALEN

Innbydende og lys 3-R hjørneleilighet i 7. etg m/vestvendt balkong - Fantastisk utsikt - Garasje m/el - "Alt" inkl. i fk

Prisantydning	8 700 000,-
Omkostninger	218 850,-
Totalpris	8 918 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 758,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015

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







Kort fortalt

Velkommen til Fernanda Nissens gate 3A!

Dette er en innbydende og attraktiv 3-roms selveier leilighet i 7. etasje med heis. Beliggende i hjertet av Nydalen, har leiligheten en svært sentral plassering med enkel tilgang til alle byens fasiliteter. Her er det gangavstand til dagligvarebutikker, treningssentre, apotek, restauranter, kafeer og offentlig transport. Akerselva ligger kun et steinkast unna og bidrar til å forsterke den idylliske og naturskjønne atmosfæren i området.

- Lys og attraktiv 3-roms med svært god planløsning
- Herlig vestvendt balkong på ca. 12 kvm med gode solforhold og fantastisk utsikt
- Bygg fra 2015 med nybyggskvaliteter
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Garasjeplass m/elbillader
- "Alt" inkl. i felleskostnadene
- Heisadkomst til alle plan

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

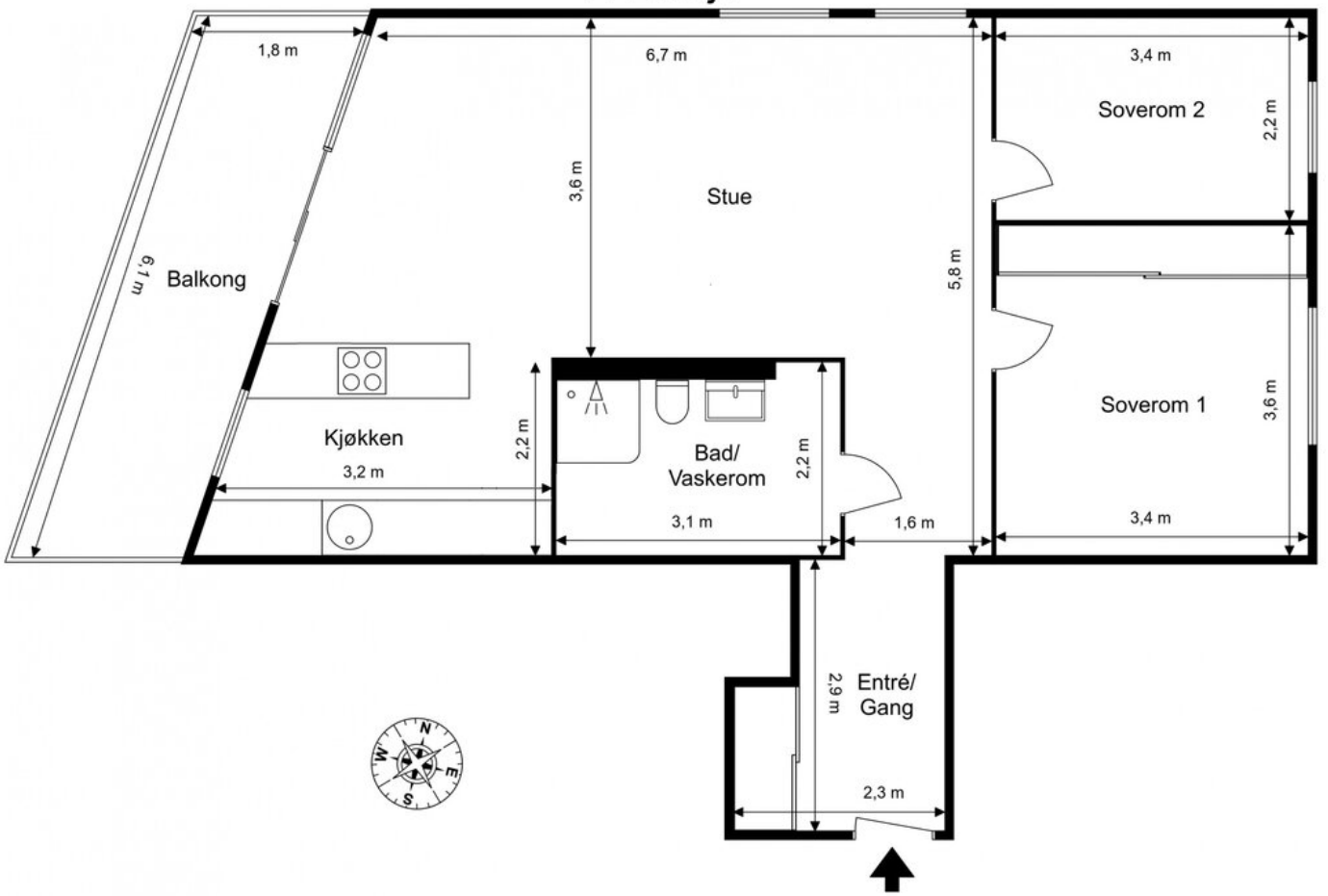
7. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Fernanda Nissens gate 3A 0484 Oslo

7. Etasje



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






























Statnett








KOK & STEK
KOKBOEK












LE JARDIN


LE JARDIN










Whirlpool




ARDIN





Informasjon

Fernanda Nissens gate 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0058/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fernanda Nissens gate 3A, 0484 OSLO
Gnr 77, bnr 109, snr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jens Martin Dahlum

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
217 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
231 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 918 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 931 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 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

Velkommen til Fernanda Nissens gate 3A - En lys og moderne 3-roms selveierleilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet i Nydalen. Bygget er nytt fra 2015 med nybyggskvaliteter slik som vannbåren gulvvarme, heisadkomst til alle plan og balansert ventilasjon. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Her vil det være enkelt å trives!

Leilighet beliggende i byggets 7. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra flere himmelretninger. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord med stoler. Gulvet er belagt med parkett og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer og skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt, overbygd balkong på ca. 12 kvm, som gir gode solforhold og har en fantastisk utsikt. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, ideell for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. I 2017 ble det lagt nytt gulv med impregnerte terrassebord, og en opphøyd del ble bygget.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent HTH-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har stilrene brunsvarte fronter og en laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandingsbatteri. Innredningen inkluderer både over- og underskap, med malt overflate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Komfyrvakt og aquastopp er installert.

Eieren opplyser at kjøkkenet ble spesialtilpasset med åpning av vegg, nedsenking av tak og bygging av en praktisk kjøkken-halvøy. Dette var et tilvalg til en verdi av ca. 500.000 kr, utover den standardløsningen som opprinnelig ble levert.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og andre møbler. De moderne fargene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og innbydende atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsmuligheter i et åpent Pax-garderobeskap, som bidrar til en praktisk og organisert løsning.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har god plass til både seng og øvrige møbler. Det er et fleksibelt rom som kan tilpasses ulike behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med downlights i himlingen og vannbåren gulvvarme. Badet har servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og vannfordelerskap med stoppekran i taket.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 8 m^2, merket med nr. "58". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.

Standard

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader i lukket garasjeanlegg, merket med nr. 25.

Parkeringsplassene ligger under Parkeringssameiet Lillo Nydalen med eget styre og vedtekter. I dette parkeringssameiet kan parkeringsplassene omsettes fritt. Det påløper egne felleskostnader for garasjeplassen. Per dags dato 610 kr/mnd per plass.

Boligsameiet har i tillegg 6 gjesteplasser i garasjekjeller og 3 gjesteplasser ute.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

I 2017 ble det lagt nytt gulv med impregnerte terrassebord, og en opphøyd del ble bygget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Rekkverket i den opprinnelige delen er på 123 cm fra ferdigbygd gulv, noe som er etter byggeforskriften. Rekkverket i den opphøyde delen ble målt til ca. 95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.
Anbefalte tiltak: For bedre personsikkerhet, og for å lukke avviket, må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm på hele balkongen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets/borettslagets ansvar.

Våtrom:
Oppsummering av fukt: 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.

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 758,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 3 758,-

Herav:
Fjernvarme Akonto kr. 871,-
Felleskostnader lik fordeling kr. 329,-
Felleskostnader kr. 2 172,-
TV kr. 213,-
Bredbånd kr. 173,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet, bredbånd, TV, fjernvarme a-konto, 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.

Månedlige felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg. Totale felleskostnader for garasjeplass kr. 610,- pr. mnd. (per plass).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 553,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt kr. 1 553,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 914 595,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 658 380,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene og leveres av Viken Fiber/Altibox.

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Styret har forhandlet frem avtaler for utvendig solskjerming, utelys, varmelamper og markiser. Se sameiets egen hjemmeside for mer informasjon.

STYRETS ARBEID

Styret har fått fullmakt til å kontakte landskapsarkitekt for å få forslag på tiltak som kan iverksettes for å forbedre felles uteområdet. Dette kan eksempelvis være jordpåfylling, hekker/gjerder eller annen beplantning for å dele området inn i soner slik at flere kan benytte seg av uteområdet.

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.

Ingen lån registrert for selskap.

Fellesformue

Kr 25 808,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

SAMEIET
Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr. 268.059. For inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 105.241. Årsregnskaper ligger vedlagt i salgsoppgaven.

PARKERINGSSAMEIE
Årsregnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr. 114 066 . For inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 46 539. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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: 8 294 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

få minutters gange langs Akerselva.

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

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, 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. 3 min gange. (Linje 30, 58)
Nydalen T. 8 min gange. (Linje 4 og 5)
Grefsenveien Trikk. 8 min gange (Linje 11, 12, 18)
Storo T. 9 min gange (Linje 4, 5)
I tillegg er det flere busser i området.

Skoler og barnehager

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker – bygg A og B, 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 foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.10.2016. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg (bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, kiosk)/bevertning/ annen næring (datasentral)), i henhold til reguleringsplan S-4793. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr. 201918859 - Sandakerveien 114 - Planforslag til politisk behandling -

Sandakerveien 114 ANS foreslår å omregulere Sandakerveien 114 fra industri til kontor. Hensikten med planen er å bygge to nye kontorbygg på 6-8 etasjer med utadrettet virksomhet på gateplan, i tillegg til å sikre gode forbindelser for gående gjennom planområdet.

Saksnr. 202457321 - Fernanda Nissens gate 10 - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård

Saksnr. 202209898 - Nycoveien 1 og 1 B - Detaljregulering tilbygg til næringsbygg - saken pauses til 2025

Saksnr. 201816207 - Opparbeidelse av gate - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjøreveg, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal).

Saksnr. 201604130 - SANDAKERVEIEN 113 - 119 - Hensikten med reg.planen er å tilrettelegge for bebyggelse med bolig, kontor og forretningsformål, samt et off. tilgjenglig grøntområde. Offentlig ettersyn 21.8 - 2.10.17.

Saksnr. 201619470 - SANDAKERVEIEN 121 - Legge tilrette for boligbebyggelse. Samt et nytt offentlig tilgjengelig parkstrøk.

Saksnr. 201912539 - Nydalsveien 36 - 38 - Nydalsveien 36 AS (Storebrand) foreslår å omregulere Nydalsveien 36-38 fra industri, kontor, lager, undervisning og annet veiareal til kombinert bolig og næring, torg og park. De foreslår også å regulere Gullhaugveien og Gullhaug torg (gate) fra felles avkjørsel og kjørevei til offentlig gate.

Saksnummer: 201914124
Saken gjelder: Nydalsveien 15 - Bestilling av oppstartsmøte - Utvikling av eiendommer og grøntområder
Utvikling av eiendommen til bolig og utvidelse av grøntområde/park langs Akerselva. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse bevares, mens hall i Nydalsveien 17 rives.

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:

301/77/109/68:
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: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/20617

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
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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 200,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 390,- 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 29. mars 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33

0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Fernanda Nissens gate 3A

Fernanda Nissens gate 3A

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 545 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	16 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min 3.3 km

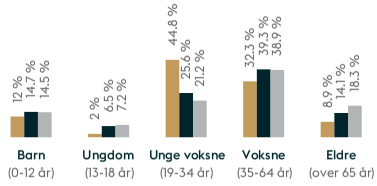
Offentlig transport

Fernanda Nissen skole	Linje 37, 51	3 min 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	8 min 0.5 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.2 km

Barnehager

Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	65 barn	2 min 0.1 km
Fernanda FUS barnehage (1-3 år...	54 barn	2 min 0.1 km
Mor Gohjertas barnehage (0-5 å...	101 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 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	7 min
Bakkehaugen	13 min
SATS Nydalen	4 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Fernanda Nissens gate 3 A 0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2016
BRA: 80 m^2
BRA-i: 72 m^2



Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 77 BNR: 109 SNR: 68
Johannes Barbantonis 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28306

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket i den opprinnelige delen er på 123 cm fra ferdigbygd gulv, noe som er etter byggeforskriften. Rekkverket i den opphøyde delen ble målt til ca. 95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

For bedre personsikkerhet, og for å lukke avviket, må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm på hele balkongen.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Våtrom

Oppsummering av fukt

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2025

Rapportdato
11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jens Martin Dahlum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Fernanda Nissens gate 3 A, 0484 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **77** Bruksnr: **109** Festenr:
Seksjonsnr: **68** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0705**

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

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?
2017	Nytt gulv med impregnerte terrassebord og opphøyd del ble bygd i 2017.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	80	72	8	0	12
Totalt m²	**80**	**72**	**8**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	72	72	0	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**72**	**72**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 8 m², merket med nr. "58". Vestvendt overbygd balkong på ca. 12 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det er biloppstillingsplass merket med nr. "25" i felles garasjeanlegg i kjelleren, med elbillader. 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 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en vestvendt balkong på ca. 12 m2 i stålglattet betong dekket med terrassebord. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Deler av gulvet på balkongen er påbygd med en forhøyd del til «sofakrok». Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med frostet sikkerhetsglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt terrassegulv og det ble etablert en opphøyd del til "sofakrok".

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Rekkverket i den opprinnelige delen er på 123 cm fra ferdigbygd gulv, noe som er etter byggeforskriften. Rekkverket i den opphøyde delen ble målt til ca. 95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For bedre personsikkerhet, og for å lukke avviket, må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm på hele balkongen.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vindusglass er datostemplet 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Eieren opplyser at kjøkkenet ble spesialbygget med åpning av vegg og nedsenking av tak, samt bygging av kjøkken-halvøy. Dette var et tilvalg på ca. 500.000 kr fra standard løsning som leveres. Kjøkkeninnredning fra HtH med brunsvarte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.2019.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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 brannttilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad/vaskerom.

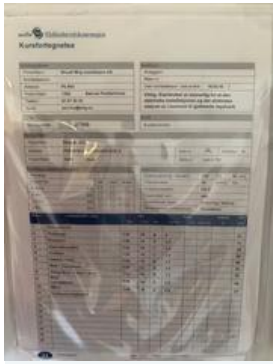
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-1

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

6.9 Vannbåren varme



Fordelerskap for fjernvarme er plassert i entre/gang.



Kursoversikt for fjernvarme fordeling.

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 ente/gang.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-IU

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

6.11 Ventilasjon

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.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er en prefabrikert baderomskabin. Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei



Fuktmåling fra tilstøtende rom viser normale fuktverdier.



Fuktmåling i vegg på våtrom viser normale fuktverdier.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannbåren varme i gulv, nedfelt tak med downlights. Vannfordelerskap med stoppekran i tak.	
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 av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
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.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin levert fra Contech AS. Badet er bygd etter TEK 10. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

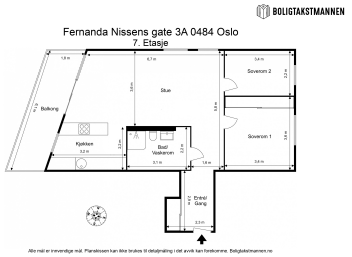
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

7. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahlum, Jens Martin	9578-5995-4-620042	2025-03-21 09:15:04

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
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0058/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fernanda Nissens gate 3A, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Jens Martin Dahlum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. september 2016

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?
Nei

Utført arbeid

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0058/25

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 03.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Lillo Nydalen
Fernanda Nissens gate 3 A
0484 OSLO

Vår ref.: 1259/68
Type: Boligsameie
Eiere: Jens Martin Dahlum

Fødselsdato eier: 15.02.1991

Organisasjonsnr: 918 003 576
Seksjonsnr: 68

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 758**

Felleskostnader:	Fjernvarme Akonto	871
	Felleskostnader lik fordeling	329
	Felleskostnader	2 172
Tilleggsytelser:	TV	213
	Bredbånd	173

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. 03.03.2025

Utestående saldo: **4 671**

Felleskostnader:	3 758	Restanse:	4 671
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	913		

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	824
Annen formue:	25 808	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	68	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 77/109 - seksjon:68
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8294

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1442121

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0705

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 03.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Lillo Nydalen
Fernanda Nissens gate 3 A
0484 OSLO

Vår ref.: 1259/68
Type: Boligsameie
Eiere: Jens Martin Dahlum

Fødselsdato eier: 15.02.1991

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.

I dette parkeringssameiet kan parkeringsplassene omsettes fritt.

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.



INNKALLING 2024

Sameiet Lillo Nydalen

Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00
Fernanda Nissen skole - inngang A

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.

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen

Tid og sted: Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole - inngang A

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppfølgingssak – Støy fra søppeltømming i Fernanda Nissens gate 2-4-6

5.2 Oppfølgingssak - Støy i bakgård

5.3 Videreutvikle bakgården i FN3

5.4 Postkasseskilt

5.5 Renhold

5.6 Røyking på balkonger

5.7 Luftkvalitet og luftfuktighet i sameiets leiligheter

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppfølgingssak – Støy fra søppeltømming i Fernanda Nissens gate 2-4-6

Oppfølgingssak – Støy fra søppeltømming i Fernanda Nissens gate 2-4-6

Sak 5.2 under årsmøtet mars 2023, gjaldt ulemper med støy ved tømming av avfallspunktet tilhørende naboene i Fernanda Nissens gate 2, 4 og 6. Støyen påvirker i hovedsak beboere i oppgang C og D som har soverom ut mot Fernanda Nissens gate, men også enkelte beboere i oppgang B og E kan bli påvirket.

Under årsmøtet ble det vedtatt følgende:

«Styret tar kontakt med kommunen og Fernanda Nissens gate 2-4-6 med primært mål om at systemet legges om til et mindre støyede system som fungerer bedre. Sekundært mål er at søppeltømmingen flyttes til i tidsrommet 09.00-15.00 da for å begrense ulempen for gatas beboere. Det vil gi mindre støy utenom arbeid, skole og barnehage, samt mer sikker vei til skolen og barnehagen. Det sistnevnte tiltaket bør uansett gjennomføres umiddelbart.

Styret besørger at det foretas støymålinger av søppeltømmingen av kommunen, evt. sameiet.»

Orientering fra styret

I etterkant av årsmøtet har styret vært i kontakt med Bydelsoverlegen i bydel Sagene, innhentet vurdering og anbefaling fra akustiker Brekke & Strand, og på

bakgrunn av mottatt informasjon tatt kontakt med Renovasjonsetaten i Oslo.

Brekke & Strand har klargjort regelverket for sameiet, herunder grenseverdier for støy fastsatt i Støyforskriften i Oslo. Mellom 23:00-07:00 (Natt) er det i støyforskriften i Oslo fastsatt grenseverdier på $L_{p,AF,max}$ < 55 dB for sommer og 60 dB for vinter utenfor boliger. Disse grenseverdiene er maksimalverdier fra hendelser. For støyende virksomhet etter kl. 07:00 (Dag) er grenseverdien $L_{p,A,T}$ < 70dB for sommer og vinter utenfor boliger. Disse grenseverdiene for støy på dagtid er derimot ikke maksimalverdier for hendelser, men gjennomsnittsverdi for støy i perioden. Grensene økes også med 5 dB for hendelser som varer mindre enn 2 timer iht. bestemmelser til tabell 1 i forskriften, slik som for avfallshentingen.

Styret har utført støymåling og registrert støynivå på maksimalt 83 dB med A-veid lydtrykkmåling, men etter kl. 07:00. Dette er videreformidlet til både Bydelsoverlegen i Sagene og Renovasjonsetaten.

Bydelsoverlegen svarer med at Renovasjonsetaten har særskilt tillatelse til henting av avfall fra 06:00, men at de ikke kjenner til at det er gitt dispensasjon for å overstige grenseverdiene i støyforskriften. Tilbakemeldinger fra Renovasjonsetaten har vært at de kun unntaksvis benytter vakumbilen til henting før 07:00, og at de kontinuerlig jobber med vedlikehold av bilene og reduksjon av støy fra bilene ved anskaffelse av nye.

Støyrådgiver Brekke & Strand har på bakgrunn av opplysningene i saken ikke funnet at gjennomsnittsverdier på dagtid – etter 07:00 – er overskredet, men påpekte at maksimalverdien for natt vil kunne overskrides med de verdiene vi har registrert, dersom henting skjer før 07:00.

Styret venter på endelig bekreftelse fra Renovasjonsetaten om at henting utelukkende vil skje etter 07:00, og eventuelle avbøtende tiltak Renovasjonsetaten vil gjennomføre. På bakgrunn av de tilbakemeldingene vi har mottatt, vil ikke støy i hentesituasjonen bedres uten å skifte Renovasjonsetatens biler til elektriske lastebiler med lavtstøyende vakumpumper.

Styret vil orientere videre om status i saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering. Styret følger opp med klager på hendelser som er til ulempe før kl 07.00.

5.2 Oppfølgingssak - Støy i bakgård

Henviser til årsmøtet 29.03.2023 punkt 5.3 Støyskjerm i bakgård.

Det ble vedtatt at styret gis fullmakt til å undersøke hensiktsmessige løsninger.

Styret har engasjert en støyrådgiver fra Brekke & Strand for å:

- se på muligheten og effekten/nytten av en støymåling fra bakgården (støy fra lek)
- vurdere støyskjerming, beplantning eller andre avbøtende tiltak mot støy fra lek/spill osv. i bakgården som vil ha effekt for støy på balkonger og utenfor vinduer til leilighetene

Styret har mottatt et notat fra akustiker som beskriver sine vurderinger. Se vedlagt.

Oppsummert sier notatet følgende:

Å beskrive lyder fra barn som leker som støy må anses som en subjektiv vurdering. I lekeområder og uteområder generelt er det problematisk å si at barn som ler, prater, roper eller gråter lager støy. Dette fordi lyduttrykk fra barn ikke er uønsket i seg selv.

Barns rett til lekeareal er hjemlet i bl.a. plan- og bygningsloven.

TEK med tilhørende veileder og standard setter ikke krav til lydnivå på balkonger fra utearealene i et boligprosjekt.

Lekeareal er som regel tegnet inn i prosjekter på et tidlig tidspunkt, eller etablert før man kjøper en brukt leilighet. Det kan derfor ikke være noen overraskelse for noen av man f.eks. har en balkong som vender ut mot lekearealene.

Skjerming av lekearealene vil i praksis ikke ha effekt da skjermingen må være så høy at den bryter siktlinjen. Dette vil kun være mulig for de nederste etasjene i bebyggelsen.

Forslag til vedtak: Det utføres ingen fysiske tiltak da dette vil gi ingen/lite effekt.

5.3 Videreutvikle bakgården i FN3

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 til vedtak: 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.

Styrets innstilling: **Utbedring av plen**

Styret stiller seg bak forslag om behov for utbedring av plen der det er dårlig drenering i dag. Slik styret ser det, er det 2 mulige alternativer:

- Alternativ 1: Oppfresing og såing av plen, inkludert gjødsling, kalking og plenfrø. Bør utføres enten april/mai eller august/september. For å få et godt resultat må området sperres av i flere måneder.
- Alternativ 2: Legge ferdigplen. Bør utføres enten april/mai eller august/september. For å få et godt resultat må området sperres av i cirka 4 uker. Større kostnad enn alternativ 1.

Hekker og beplantning

Etablering av flere hekker og beplantning i bakgården medfører økt behov for vedlikehold som beskjæring osv, som igjen medfører økte vedlikeholdskostnader.

Ifølge Sintef er støydempingseffekten av beplantning alene begrenset. Først ved brede belter i størrelsesorden 30–50 m kan man få skjermingseffekter i lydnivå A på 3–6 dB. Hekker med bredde på 1–2 m gir omtrent 1 dB skjermdemping». Ved beplantning må også siktlinjen brytes for at effekten skal oppnås. En forbedring på 1 dB er i praksis ikke merkbar.

5.4 Postkasseskilt

I sameiets husordensregler står det følgende om postkasseskilt:

§ 4. 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.

Styret observerer at det er flere seksjonseiere som ikke følger dette, og foreslår å presisere husordensreglene §4.

Forslag til vedtak: Det foreslås å endre følgende setning:

"Alle postkasser skal ha et standard postskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm"

til denne setningen:

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

5.5 Renhold

Vi har flere ganger lagt merke til at rengjøring i gangene ikke er tilfredsstillende.

Forslag til vedtak: Vurdere ny renholdsleverandør grunnet at renholdet som utføres ikke er tilstrekkelig.

Styrets innstilling: Styret foreslår å undersøke justeringer av renholdsprogram, herunder innhente pris og vurdere hyppighet av enkelte renholdsoppgaver.

5.6 Røyking på balkonger

Vi opplever at tidligere tiltak på å skjerpe inn reglementet rundt skjemmende røyking ikke har hatt noen effekt og det oppleves svært sjenerende hver eneste kveld at flere røyker på balkongene sine da man ikke kan lufte leilighet. Når det gjelder å spisse inn formuleringen av forbudet mot røyking, samtidig som man i minst mulig grad fratar alles rett til å benytte balkong slik de selv ønsker, tenker jeg at man kan totalforby røyking på balkong ved ekstra sjenerende tidspunkter som et kompromiss her. For vår del er det røykingen som skjer på kveldstid (ca 21-23) som er ekstra sjenerende da man gjerne ved disse tidspunktene ønsker å kjøle ned og lufte soverom. Forslaget mitt blir dermed å legge til en ekstra spesifisering om at røyking på balkonger ikke tillates etter kl 21/22 eller hva styret mener vil kunne forsvares.

Forslag til vedtak: Legge til en ekstra spesifisering om at røyking på balkonger ikke tillates etter kl 21/22 eller hva styret mener vil kunne forsvares.

Styrets innstilling: I Husordensreglene § 2. Hensynet til øvrige beboere står det følgende om røyking:

Det er ikke tillatt med røyking innendørs eller på sameiets fellesarealer. Røyking på balkongene må skje til minst mulig sjenanse for naboer.

Styret mener det er vanskelig å spesifisere tidspunkt for forbud, da det vil være ulike tidspunkt beboere opplever røyklukt som vesentlig ulempe. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Hvis en nabo plages av røykingen kan den være til ulempe for naboen. Dette er

imidlertid ikke nok. Loven krever i tillegg at røykingen må være urimelig eller unødvendig. Styret mener det vil være urimelig å vedta et generelt forbud. Det må uansett gjøres en konkret vurdering i hver sak med tanke på om røyklukten er til skade eller ulempe for andre.

Styret anbefaler at husordensreglene § 2. Hensynet til øvrige beboere beholdes slik som beskrevet i dag.

5.7 Luftkvalitet og luftfuktighet i sameiets leiligheter

Flere i sameiet har ytret frustrasjon over både dårlig luftkvalitet og spesielt tørr luft. Målinger vi har utført i egen leilighet fra høsten 2023 har vist en luftfuktighet på under 20%. Anbefalt luftfuktighet skal ligge mellom 20%-40% i vinterhalvåret (kilde: Anticimex.no)

Forslag til vedtak: Styret har årlig kontroll av ventilasjonsanlegget. Vi forslår at rapport fra kontrollør blir distribuert via sameiets nettside og at måling av både luftkvalitet og luftfuktighet blir spesielt inkludert i kontrollen. Videre oppfordrer vi styret til å utfordre teknisk kontrollør med eventuelle justeringer av anlegget som kan bedre spesielt plager med tørr luft.

Styrets innstilling: Bygget har balansert ventilasjon, og skal tilføre tilstrekkelig friskluft og trekke tilsvarende andel ut, slik at det oppnås tilstrekkelig frisk luft. Ventilasjonsanlegget kontrolleres årlig, blant annet med filterskifte. Av servicerapportene vi mottar er relativ luftfuktighet ikke en parameter de registrerer skriftlig.

Temperaturen for ventilasjonsluften er satt til 20 grader. Nå på vinteren, særlig i de kuldeperiodene vi har hatt, er uteluften så kald at den inneholder lite fuktighet. Lufter man ved å ha soveromsvinduet åpent, eller lufter i kortere perioder vil man tilføre luft med lav absolutt fuktighet, som når den varmes opp i leiligheten får en lav relativ fuktighet i forhold til innetemperatur. Hvis man i tillegg liker å ha det varmt inne, vil også det kunne bidra til lavere relativ fuktighet.

Normalt vil ventilasjonsluften, sammen med andre fuktighetskilder - herunder kilder på kjøkken og bad - være tilstrekkelig for å opprettholde en tilstrekkelig relativ fuktighet i inneluften.

Ventilasjonsentreprenør Blikra & Søderblom har presisert at anlegget vårt ikke har befukter, og at dette ikke er normalt for nyere ventilasjonsanlegg. Vi tror dette skyldes blant annet risiko mot legionellabakterier. Blikra & Søderblom tilbakemelder også at på vinterstid i Norge vil luftfuktigheten normalt ligge mellom 20-40%, men kan synke så lavt som 15% Det er ikke vanlig å benytte befukter i ventilasjonsaggregat lenger. Det er i så fall under veldige spesielle omstendigheter.

Anlegget vårt tilfører altså ikke fuktighet til friskluften som trekkes inn, varmes opp og sendes inn til leilighetene.

Alle leilighetene ble innregulert til en riktig luftmengde (manuelt ved å justere spjeld i leiligheten). Dersom disse i etterkant er justert av beboer, kan det slippes inn mer eller mindre luft enn hva det skulle vært stilt på.

Ventilasjonsentreprenør har tidligere utført ny innregulering for beboere - for deres egen regning - der spjeld/ventiler har blitt justert av beboere eller tidligere eiere som har medført

problemer. Dette har i hovedsak vært ved undertrykk i leilighetene.

Styret tror likevel ikke dette er riktig vei å gå først. God og hyppig rengjøring/støvsuging, dusj med åpen baderomsdør og tørking av klær i stua er noe som vil tilføre fuktighet og bidra til bedre innemiljø. Effektiv lufting, altså at vindu og verandadør ikke står åpent for lenge på kalde dager, vil også være viktig for å opprettholde ok luftfuktighet i leiligheten.

Styret kan på bakgrunn av dette ikke anbefale foreslått vedtak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Hedvig Skappel
Styremedlem, Bjørn Gunnar Nysæter
Styremedlem, Jonas Emil Tveter
Styremedlem, Leander Van de Pontseele

6.1 Valg av leder

Hedvig Skappel ble i 2023 valgt for 1 år. På valg.

Forslag til vedtak: Madeleine Torkveen Skjølås for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas E. Tveter ble i 2023 valgt for 1 år. På valg.

Leander Van de Pontseele har flyttet ut av sameiet og trer ut av styret.

Bjørn Gunnar Nysæter ønsker å tre ut av styret.

Forslag til vedtak: Tor-Martin Torbergsen for 2 år.

Svein J Håpnes for 2 år.

Ngoc-Trang Thi Huynh for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**4 465 495**	**3 645 300**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	268 059	591 197
Tilbakeføring av avskrivning	164 874	228 998
B. Endring arbeidskapital	**432 932**	**820 196**
C. Arbeidskapital	**4 898 428**	**4 465 495**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 019 251	5 877 138
Kortsiktiggjeld	-3 120 824	-1 411 643
C Arbeidskapital	**4 898 428**	**4 465 495**

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

Resultatregnskap 2023 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 336 210	7 111 992	7 353 000	7 793 660
Sum leieinntekt		**7 336 210**	**7 111 992**	**7 353 000**	**7 793 660**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	39 286	39 352	37 000	38 000
Sum annen inntekt		**39 286**	**39 352**	**37 000**	**38 000**
Sum inntekt		**7 375 496**	**7 151 344**	**7 390 000**	**7 831 660**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 350	49 350	49 000	49 000
Styrehonorar	3	350 000	350 000	350 000	350 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	164 874	228 998	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		336 988	417 881	500 000	482 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	600 252	751 020	697 000	1 056 364
Kommunale avgifter/renovasjon		2 133 219	1 747 440	2 275 000	2 470 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	86 881	42 045	46 000	52 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	33 957	29 619	35 000	126 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 525 092	1 123 872	1 320 000	1 187 000
Revisjonshonorar		14 624	13 681	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		245 611	238 689	245 000	258 000
Andre honorar		151 466	96 303	100 000	56 855
Kontorkostnad		2 959	36 755	0	1 200
TV/bredbånd		1 005 142	1 013 402	1 065 000	1 050 000
Forsikringer		504 850	462 817	509 000	555 000
Andre kostnader		42 586	4 846	19 000	19 000
Sum kostnad		**7 247 850**	**6 606 718**	**7 223 000**	**7 726 419**
Driftsresultat		**127 646**	**544 625**	**167 000**	**105 241**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		140 413	46 572	0	0
Netto finansposter		**-140 413**	**-46 572**	**0**	**0**
Årsresultat		**268 059**	**591 197**	**167 000**	**105 241**
Overført sameiekapital		268 059	591 197	0	0
SUM OVERFØRINGER		**268 059**	**591 197**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	59 718	224 592
Sum anleggsmidler		**59 718**	**224 592**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45 846	77 920
Kundefordringer		0	818 802
Kostnader til avregning		2 736 424	0
Andre kortsiktige fordringer		35 173	25 360
Forskuddsbetalte kostnader		0	504 850
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 201 808	4 450 206
Sum omløpsmidler		**8 019 251**	**5 877 138**
SUM EIENDELER		**8 078 969**	**6 101 730**

Balanse 2023 Sameiet Lillo Nydalen

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 958 146	4 690 087
Sum opptjent egenkapital		**4 958 146**	**4 690 087**
Sum egenkapital	**9**	**4 958 146**	**4 690 087**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 945	21 159
Leverandørgjeld		310 073	1 089 804
A konto til avregning		2 362 344	0
Annen kortsiktig gjeld		428 461	300 679
Sum kortsiktig gjeld		**3 120 824**	**1 411 643**
Sum gjeld		**3 120 824**	**1 411 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 078 969**	**6 101 730**

Sted:_____ Dato:_____

Hedvig Skappel
Styreleder

Leander Van de Pontseele
Styremedlem

Bjørn Gunnar Nysæter
Styremedlem

Jonas Emil Tveter
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Lillo Nydalen

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 01.01.2023- 31.12.2023.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 904 636	5 732 340
3601 Felleskostander næring	37 428	36 348
3609 Felleskostnader garasje	261 684	254 064
3617 felleskostnader barnehagen	83 676	81 240
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 044 946	1 008 000
3690 Andre leieinntekter	3 840	0
Sum	**7 336 210**	**7 111 992**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Utleie tekniske rom	38 806	39 352
3999 Utleie bod	480	0
Sum	**39 286**	**39 352**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
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	139 342
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	59 718
Årets avskrivninger :	117 620	7 442	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.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Lillo Nydalen

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	242 682	237 092
6340 Heisalarm	79 911	120 393
6341 Brannalarm	4 472	2 411
6360 Annet renhold	0	10 938
6361 Fast renhold	146 100	201 956
6362 Skadedyrutryddelse	3 978	5 582
6364 Matteleie	31 800	31 777
6391 Snømåking/strøing/feiing	70 520	79 748
6392 Containerleie/tømming	16 689	44 403
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 101	16 721
Sum	**600 252**	**751 020**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	35 283	0
6420 Lisenser	15 598	6 045
6450 Leie gjesteparkering	36 000	36 000
Sum	**86 881**	**42 045**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	280	0
6540 Inventar	1 218	10 263
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	30 788	15 653
6552 Driftsmateriell	245	2 279
6581 Programvare	1 425	1 425
Sum	**33 957**	**29 619**

1259 Sameiet Lillo Nydalen Org. nr. 918003576

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	13 125	933
6602 Vedlikehold VVS	265 267	900
6603 Vedlikehold elektro	41 589	63 304
6605 Vedlikehold fellesanlegg	58 399	117 573
6610 Andre vaktmestertjenester	0	6 549
6611 Vedlikehold heiser	151 887	113 062
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	152 284	191 423
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	336 528	232 972
6621 vedlikehold teknisk anlegg	426 057	291 232
6630 Egenandel forsikring	26 000	-5 000
6641 Malerarbeider	15 000	0
6644 Fasade/balkonger	0	7 344
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 466	0
6648 Vedlikehold dører og porter	30 488	103 581
Sum	**1 525 092**	**1 123 872**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Lillo Nydalen

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 690 087	268 059	4 958 146
Sum opptjent egenkapital	**4 690 087**	**268 059**	**4 958 146**
Sum egenkapital	**4 690 087**	**268 059**	**4 958 146**

1259 Sameiet Lillo Nydalen Org. nr. 918003576

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillo Nydalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillo Nydalen

Styreleder	Hedvig Skappel (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Jonas Emil Tveter (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Leander Van de Pontseele (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Bjørn Gunnar Nysæter (sign.)	06.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Lillo Nydalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lillo Nydalens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 8AFY3-TV784-W6QEV-0NQ0-HZW6J-1WBGN

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen,
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8AFY3-TV7B4-W6GEV-0NQO-HZIW6U-1WBGN

Årsmelding 2023 - Sameiet Lillo Nydalen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hedvig Skappel
Styremedlem, Bjørn Gunnar Nysæter
Styremedlem, Jonas Emil Tveter
Styremedlem, Leander Van de Pontseele

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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 2023:

- Innkjøp av hjertestarter til sameiet
- 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 11 styremøter og ett ordinært årsmøte. 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:

Nye avtaler for sameiets vedlikeholdsavtaler

Styret har innhentet nye tilbud og inngått nye avtaler for flere av sameiets vedlikeholdsavtaler for å sikre konkurransedyktige betingelser.

Avløpsspyling

Styret har organisert inspeksjon, innhentet tilbud, informert om og organisert vedlikeholdsspyling av avløpsstammer i sameiet.

Hjertestarter

Styret har innhentet støtte fra Usbl sitt bomiljøfond og gått til innkjøp av en hjertestarter til sameiet. Hjertestarteren er hengt opp i garasjeanlegget, på høyre vegg når man kommer utenfra og inn gjennom porten.

Veilaget

Bistått med en kandidat fra Sameiet Lillo Nydalen for å bistå veilagets styre med å opprette normal drift.

Utbedring av ventilasjonsanlegget

Sørget for utbedringer av ventilasjonsanlegget. Utskiftning av to motorer og lagerbytte på resterende.

Utbedring av varmtvann

Jevnlig kommunikasjon, befaringer og oppfølging mot både Hafslund Oslo Celsio og rørlegger for å avdekke utfordringer med varmtvann i E- og F-oppgangen.

Gulvvarme

Hjulpet beboere med gulvvarme-utfordringer i leiligheter.

Montering av måkeskremmere

Det monteres måkeskremmere på takene til alle sameiets tre bygg. Vi håper dette gir ønsket effekt til våren.

Ferdigattest

Styret har arbeidet mot utbygger for forsering av arbeidet mot ferdigattest, og sameiet har nå mottatt ferdigattest for bygg A og B (oppgang A-D). Imidlertid har Plan- og Bygningsetaten varslet mulig tilbaketrekning av ferdigattest grunnet avvikling av tiltakshavers selskap.

Vedlikehold og reparasjon av dører

Det har vært mye utfordringer med skader på dører det siste året. Styret har selv utført enkelt vedlikehold og reparasjoner samt koordinert service ved behov.

Oppdatering av ringelister

Hvert kvartal skjer det oppdatering av ringelister i henhold til innmeldte nyinnflyttinger.

Oppfølging av serviceavtaler

Styret har fortløpende fulgt opp serviceavtaler og koordinert service ved behov på bygningsteknisk anlegg, samt sørget for at servicene har blitt utført iht. gjeldende avtaler.

Organisert vårdugnad

I mai organiserte styret vårdugnad for sameiet. Nødvendig utstyr og bevertning til dugnaden ble kjøpt inn.

Utbedring brannmaling på balkongsøyler

Styret har fulgt opp reklamasjon samt koordinert utbedring av sprekker og avflassing av brannmaling på balkongsøyler.

Andre saker som utføres i løpet av året

Håndtering av sameiets økonomi, utsendelse av nyhetsbrev, forsikringssaker, behandling av naboklager, containerbestilling og oppfølging av HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2024

NOTAT

BREKKE STRAND

Fernanda Nissensgate 3

Vurdering av regler knyttet til lyd fra lekende barn

Kunde: Sameiet Lillo Nydalen v/Jonas E. G. Tveter

Oppdragsnr:	43326-02
Dokumentnr:	AKU - 02
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	21. februar 2024
Oppdragsansvarlig:	Steinar Glomnes
Utarbeidet av:	Steinar Glomnes
Kontrollert av:	Atle Stensland

Sammendrag:

Å beskrive lyder fra barn som leker som støy må derfor anses som en subjektiv vurdering. I lekeområder og uteområder generelt er det problematisk å si at barn som ler, prater, roper eller gråter lager støy. Dette fordi lyduttrykk fra barn ikke er uønsket i seg selv.

Barns rett til lekeareal er hjemlet i bl.a. plan- og bygningsloven.

TEK med tilhørende veileder og standard setter ikke krav til lydnivå på balkonger fra utearealene i et boligprosjekt.

Lekeareal er som regel tegnet inn i prosjekter på et tidlig tidspunkt, eller etablert før man kjøper en brukt leilighet. Det kan derfor ikke være noen overraskelse for noen av man f.eks. har en balkong som vender ut mot lekearealene.

Skjerming av lekearealene vil i praksis ikke ha effekt da skjermingen må være så høy at den bryter siktlinjen. Dette vil kun være mulig for de nederste etasjene i bebyggelsen.

Rev.	Utarbeidet		Kontrollert		Kommentar
Nr:	Navn:	Dato (Egenkontroll)	Navn	Dato	
0	SGL	19.02.2024	AST	19.02.2024	Dokument opprettet

IT arkiv: AKU 02 240220 Fernanda Nissensgate 3 - barnelek.docx

Oslo • Trondheim • Bergen; Tel: +47 24 12 64 40 • Stavanger; Tel: +47 51 50 12 50 • Kristiansand; Tel: +47 38 12 07 70
info@brekkestrand.no • www.brekkestrand.no • Org.nr. 916 863 071

1 Bakgrunn

Brekke & Strand Akustikk AS har blitt engasjert av styret i Sameiet Lillo Nydalen v/Jonas E. G. Tveter for å vurdere lyd fra lekende barn i bakgården i borettslaget.

Dette notatet går gjennom reglene som anses som relevant i denne sammenheng.

2 Definisjoner

Store norske leksikon definerer støy som: «Støy defineres innen akustikken som uønsket lyd. Det som er støy for en person, kan være behagelig lyd for en annen. Støy er altså et subjektivt begrep.»

Store medisinske leksikon definerer støy som: «*Støy, uønsket lyd. Støy behøver ikke være sterk lyd av uharmonisk karakter, som industristøy, trafikkstøy, skytestøy, men kan også være lyder man vanligvis forbinder med noe positivt.*»

T-1442/2021 definerer uteoppholdsareal som: «*Et areal som etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og ha tilstrekkelig størrelse. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.*»

3 Lover og retningslinjer

3.1 Plan og Bygningsloven §12-7

Plan og bygningsloven angir at «*I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold*:
4. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uterealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal.»

3.2 T-1442:2021

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging angir støygrenser som legges til grunn ved planlegging av boliger og støykilder. I denne veilederen er det angitt en uttømmende liste støykilder med grenseverdier som inkluderer veg, bane, luftfart, industri osv. Det er også en grenseverdi for nærmiljøanlegg. Veileder til T-1442 M-2061 definerer nærmere hvordan man skal vurdere denne grenseverdien og hva som ikke skal vurderes inn under dette punktet.

Veilederen sier bl. a: «*Selv om andres aktivitet oppleves som både irriterende og plagsom, må man enkelte ganger tåle disse lydene. Nærmiljøanlegg er ikke anlagt for bruk på natt, det vil si at nærmiljøanlegg innenfor tiltenkt bruk innebærer liten risiko for søvnforstyrrelser.*

Bakgrunnen for dette er at enkelte av lydene fra nærmiljøanlegg ikke fanges opp i grenseverdiene. I NS-ISO 1996-1:2016 er utendørs ballspill som fotball og basket (sammen med eksempelvis slamring med bildører og kirkeklokker) karakterisert som "regular impulsive sound source", det vil si vanlige impulsive lydkilder. Slike kilder bedømmes vanligvis ikke som så forstyrrende som sterkt impulsive lydkilder ("highly impulsive sound sources"). I kategorien sterkt impulsive lydkilder inngår for eksempel skyting med småkalibrete våpen og kilder som er typiske i bygge- og anleggsarbeider, som fallodd/-hammer og pæling.»

Videre skriver de: «*Stemmebruk hører naturlig med til lek- og idrettsaktiviteter og vil utgjøre en del av det totale lydbildet. Variasjon i intensitet, lydnivå osv. er imidlertid vesentlig større enn strukturell støy, og lyd fra mennesker er dermed vanskeligere å inkludere i konkrete beregninger. Det finnes heller ingen grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk. Dette bør likevel tas hensyn til som en del av den totale vurderingen i forbindelse med plan- og byggesak.*»[1]

3.3 Veileder IS-1693 «Veileder for støyvurderinger ved etablering av nærmiljøanlegg

Denne veilederen handler hovedsakelig om ballbinger, skateanlegg og andre tekniske installasjoner som lager lyd. F.eks. ved at en ball skytes mot et plankegjerde eller et skatebrett slår mot en rampe.

«*Lydbildet i en ballbinge består både av lyden fra menneskestemmer og fra teknisk støy som ballspark eller ball som smeller mot vegg. Denne veilederen tar utgangspunkt i de tekniske lydkildene*»

«*I forbindelse med ballbinger er det to hovedkilder til støy. Den ene, stemmebruk, er det ikke ønskelig å regulere. Den andre kilden, impulslyder som oppstår når ballen treffer innsjerdingen, kan reguleres fordi kilden er teknisk og det foreligger visse muligheter for avbøtende tiltak*»

3.4 NS 8175 Lydforhold i bygninger og TEK 17

TEK 17 har følgende krav til nye bygg §13.6 (1): «*Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.*»

I alle byggesaker legger man TEK til grunn og dermed NS 8175 lydklasse C.:

6.5 Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for høyeste innendørs lydnivå i boliger fra utendørs lydkilder i de ulike lydklasser er angitt i tabell 4, men med unntak av trafikk i kulverter og tunneler. For støy fra trafikk i kulverter og tunneler gjelder de samme grenseverdier for A-veid maksimalt lydtrykknivå som for tekniske installasjoner i 6.4.

Grenseverdien for A-veid tidsmidlet og maksimalt lydtrykknivå i tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten, ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.

Tabell 4 – Lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs kilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24\ h}$ (dB)	20	25	30	35
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$ (dB) natt, kl. 23 - 07	35	40	45	50

3.1.20
utendørs lydkilde
lydkilde som ikke er en integrert del av en bygning, som vegtrafikk, tog, fly, trikk, industri o.l., samt strukturlyd fra tunneler og kulverter med vegtrafikk og skinnegående trafikk

[1] Dette hensyntas normalt ved å sette lydkrav til fasadekonstruksjoner.

4 Vurderinger

I dette notater har vi tatt inn utklipp fra ulike veiledere og regelverk. Plan- og bygningsloven viser til «*barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal*.» Ved bygging av boliger og blokker er det derfor et strengt føring av uteoppholdsareal er tiltenkt bl.a. at barn har lov og rett til å leke på uteoppholdsarealene.

Vi har tatt med tekster fra det som omtales som nærmiljøanlegg. Dette er fordi mange misforstår og tenker at alle lekestativer o.l. er et nærmiljøanlegg og dermed at kravet som står der gjelder barns lek. Det gjør det ikke. Nærmiljøanlegg er ballbinger, skateramper o.l. Lekestativ er ikke en slik installasjon. Veilederen er også tydelig på at stemmebruk ikke er ønskelig å regulere. Det betyr at barns latter, gråt og roping må aksepters som en naturlig del av leken.

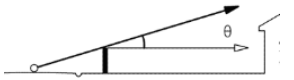
Ballbinger o.l. er dessuten et tema som skal ha en bred skjønnsmessig vurdering, uten absolutte grenser (Jfr. veiledning fra Helse- og Miljødirektoratet). Derfor vurderes dette normalt i forbindelse med planleggingsfase og avklares i arealplaner som reguleringsplaner.

Til sist har vi tatt med utklipp fra TEK og NS 8175. Her settes det støygrenser for innendørs lydnivå fra utendørs støykilde. Med støykilde mener man da vei, bane, fly industri o.l. Det er i seg selv ikke et maksimalkrav for lyder som stemmebruk. NS 8175 setter likevel føringer på krav til lydisolasjon mellom fellesareal og oppholdsareal, noe som brukes for å dimensjonere krav til vegger og vinduer med tanke på lydisolasjon.

5 Skjermingstiltak

Når det er snakk om støyskjerming er det skjerming nær kilden eller nær mottaker som er mest effektiv. Skjermingen må bryte siktlinjen mellom kilde og mottaker.

For at skjerming skal ha effekt må siktlinjen brytes. I et bygg med mange etasjer vil et slik tiltak ha liten eller ingen effekt på det etasjene som kan ser over skjermingen.



Figur 1 Utklipp fra Byggforsk 517.521. Illustrasjon av siktlinje. (tykk strek).

Det vil også være en mulighet å skjerme nærmere mottakeren. Det vil da være snakk om innglassede balkonger. Dette vil være tiltak som vil kunne ha god effekt for den enkelte balkong. Innglassing av balkonger er normalt søknadspliktig.

Det er reist et spørsmål om beplantning vil ha effekt i dette prosjektet. Sintef har følgende beskrivelse av beplantning som tiltak[2]: «*Støydempingseffekten av beplantning alene er begrenset. Først ved brede belter i størrelsesorden 30–50 m kan man få skjermingseffekter i lydnivå A på 3–6 dB. Hekker med bredde på 1–2 m gir omtrent 1 dB skjermdemping*». Ved beplantning må også siktlinjen brytes for at effekten skal oppnås. En forbedring på 1 dB er i praksis ikke merkbar.

Detaljblad 517.522. [2] Utendørs skjermer mot støy. Skjermvalg, utforming og stedstilpasning

6 Konklusjon

Å beskrive lyder fra barn som leker som støy må derfor anses som en subjektiv vurdering. I lekeområder og uteområder generelt er det problematisk å si at barn som ler, prater, roper eller gråter lager støy. Dette fordi lyduttrykk fra barn ikke er uønsket i seg selv.

Barns rett til lekeareal er hjemlet i bl.a. plan- og bygningsloven.

TEK med tilhørende veileder og standard setter ikke krav til lydnivå på balkonger fra utearealene i et boligprosjekt.

Lekeareal er som regel tegnet inn i prosjekter på et tidlig tidspunkt, eller etablert før man kjøper en brukt leilighet. Det kan derfor ikke være noen overraskelse for noen av man f.eks. har en balkong som vender ut mot lekearealene.

Skjerming av lekearealene vil i praksis ikke ha effekt da skjermingen må være så høy at den bryter siktlinjen. Dette vil kun være mulig for de nederste etasjene i bebyggelsen.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Lillo Nydalen Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole - inngang A

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lillo Nydalen tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Fernanda Nissen skole - inngang A.

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: Huijia Sollid

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen:

Antall oppmøtte: 19
Antall fullmakter: 0
Totalt: 19

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 350.000,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 350.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppfølgingssak – Støy fra søppeltømming i Fernanda Nissens gate 2-4-6

Oppfølgingssak – Støy fra søppeltømming i Fernanda Nissens gate 2-4-6

Sak 5.2 under årsmøtet mars 2023, gjaldt ulemper med støy ved tømming av avfallspunktet tilhørende naboene i Fernanda Nissens gate 2, 4 og 6. Støyen påvirker i hovedsak beboere i oppgang C og D som har soverom ut mot Fernanda Nissens gate, men også enkelte beboere i oppgang B og E kan bli påvirket.

Under årsmøtet ble det vedtatt følgende:

«Styret tar kontakt med kommunen og Fernanda Nissens gate 2-4-6 med primært mål om at systemet legges om til et mindre støyede system som fungerer bedre. Sekundært mål er at søppeltømmingen flyttes til i tidsrommet 09.00-15.00 da for å begrense ulempen for gatas beboere. Det vil gi mindre støy utenom arbeid, skole og barnehage, samt mer sikker vei til skolen og barnehagen. Det sistnevnte tiltaket bør uansett gjennomføres umiddelbart.

Styret besørger at det foretas støymålinger av søppeltømmingen av kommunen, evt. sameiet.»

Orientering fra styret

I etterkant av årsmøtet har styret vært i kontakt med Bydelsoverlegen i bydel Sagene, innhentet vurdering og anbefaling fra akustiker Brekke & Strand, og på bakgrunn av mottatt informasjon tatt kontakt med Renovasjonsetaten i Oslo.

Brekke & Strand har klargjort regelverket for sameiet, herunder grenseverdier for støy fastsatt i Støyforskriften i Oslo. Mellom 23:00-07:00 (Natt) er det i støyforskriften i Oslo fastsatt grenseverdier på $L_{p,AF,max}$ < 55 dB for sommer og 60 dB for vinter utenfor boliger. Disse grenseverdiene er maksimalverdier fra hendelser. For støyende virksomhet etter kl. 07:00 (Dag) er grenseverdien $L_{p,A,T}$ < 70dB for sommer og vinter utenfor boliger. Disse grenseverdiene for støy på dagtid er derimot ikke maksimalverdier for hendelser, men gjennomsnittsverdi for støy i perioden. Grensene økes også med 5 dB for hendelser

som varer mindre enn 2 timer iht. bestemmelser til tabell 1 i forskriften, slik som for avfallshentingen.

Styret har utført støymåling og registrert støynivå på maksimalt 83 dB med A-veid lydtrykkmåling, men etter kl. 07:00. Dette er videreformidlet til både Bydelsoverlegen i Sagene og Renovasjonsetaten.

Bydelsoverlegen svarer med at Renovasjonsetaten har særskilt tillatelse til henting av avfall fra 06:00, men at de ikke kjenner til at det er gitt dispensasjon for å overstige grenseverdiene i støyforskriften. Tilbakemeldinger fra Renovasjonsetaten har vært at de kun unntaksvis benytter vakumbilen til henting før 07:00, og at de kontinuerlig jobber med vedlikehold av bilene og reduksjon av støy fra bilene ved anskaffelse av nye.

Støyrådgiver Brekke & Strand har på bakgrunn av opplysningene i saken ikke funnet at gjennomsnittsverdier på dagtid – etter 07:00 – er overskredet, men påpekte at maksimalverdien for natt vil kunne overskrides med de verdiene vi har registrert, dersom henting skjer før 07:00.

Styret venter på endelig bekreftelse fra Renovasjonsetaten om at henting utelukkende vil skje etter 07:00, og eventuelle avbøtende tiltak Renovasjonsetaten vil gjennomføre. På bakgrunn av de tilbakemeldingene vi har mottatt, vil ikke støy i hentesituasjonen bedres uten å skifte Renovasjonsetatens biler til elektriske lastebiler med lavtstøyende vakumpumper.

Styret vil orientere videre om status i saken på årsmøtet.

Vedtak:
Sak tas til orientering. Styret følger opp med klager på hendelser som er til ulempe før kl 07.00.

5.2 Oppfølgingssak - Støy i bakgård

Henviser til årsmøtet 29.03.2023 punkt 5.3 Støyskjerm i bakgård.

Det ble vedtatt at styret gis fullmakt til å undersøke hensiktsmessige løsninger.

Styret har engasjert en støyrådgiver fra Brekke & Strand for å:

- se på muligheten og effekten/nytten av en støymåling fra bakgården (støy fra lek)
- vurdere støyskjerming, beplantning eller andre avbøtende tiltak mot støy fra lek/spill osv. i bakgården som vil ha effekt for støy på balkonger og utenfor vinduer til leilighetene

Styret har mottatt et notat fra akustiker som beskriver sine vurderinger. Se vedlagt.

Oppsummert sier notatet følgende:

Å beskrive lyder fra barn som leker som støy må anses som en subjektiv vurdering. I lekeområder og uteområder generelt er det problematisk å si at barn som ler, prater, roper eller gråter lager støy. Dette fordi lyduttrykk fra barn ikke er uønsket i seg selv.

Barns rett til lekeareal er hjemlet i bl.a. plan- og bygningsloven.

TEK med tilhørende veileder og standard setter ikke krav til lydnivå på balkonger fra utearealene i et boligprosjekt.

Lekeareal er som regel tegnet inn i prosjekter på et tidlig tidspunkt, eller etablert før man kjøper en brukt leilighet. Det kan derfor ikke være noen overraskelse for noen av man f.eks. har en balkong som vender ut mot lekearealene.

Skjerming av lekearealene vil i praksis ikke ha effekt da skjermingen må være så høy at den bryter siktlinjen. Dette vil kun være mulig for de nederste etasjene i bebyggelsen.

Vedtak:
Det utføres ingen fysiske tiltak da dette vil gi ingen/lite effekt.

5.3 Videreutvikle bakgården i FN3

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.

Vedtak:
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.

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Postkasseskilt

I sameiets husordensregler står det følgende om postkasseskilt:

§ 4. 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.

Styret observerer at det er flere seksjonseiere som ikke følger dette, og foreslår å presisere husordensreglene §4.

Det foreslås å endre følgende setning:

"Alle postkasser skal ha et standard postskilt fra posten.no i størrelse 94x58 mm"

til denne setningen:

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.5 Renhold

Vurdere ny renholdsleverandør grunnet at renholdet som utføres ikke er tilstrekkelig.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Røyking på balkonger

Vi opplever at tidligere tiltak på å skjerpe inn reglementet rundt skjemmende røyking ikke har hatt noen effekt og det oppleves svært sjenerende hver eneste kveld at flere røyker på balkongene sine da man ikke kan lufte leilighet. Når det gjelder å spisse inn formuleringen av forbudet mot røyking, samtidig som man i minst mulig grad fratar alles rett til å benytte balkong slik de selv ønsker, tenker jeg at man kan totalforby røyking på balkong ved ekstra sjenerende tidspunkter som et kompromiss her. For vår del er det

røykingen som skjer på kveldstid (ca 21-23) som er ekstra sjenerende da man gjerne ved disse tidspunktene ønsker å kjøle ned og lufte soverom. Forslaget mitt blir dermed å legge til en ekstra spesifisering om at røyking på balkonger ikke tillates etter kl 21/22 eller hva styret mener vil kunne forsvares.

Vedtak:

Forslag ble ikke vedtatt.

5.7 Luftkvalitet og luftfuktighet i sameiets leiligheter

Flere i sameiet har ytret frustrasjon over både dårlig luftkvalitet og spesielt tørr luft. Målinger vi har utført i egen leilighet fra høsten 2023 har vist en luftfuktighet på under 20%. Anbefalt luftfuktighet skal ligge mellom 20%-40% i vinterhalvåret (kilde: Anticimex.no)

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Hedvig Skappel ble i 2023 valgt for 1 år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Madeleine Torkveen Skjølås for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jonas E. Tveter ble i 2023 valgt for 1 år. På valg.
Leander Van de Pontseele har flyttet ut av sameiet og trer ut av styret.
Bjørn Gunnar Nysæter ønsker å tre ut av styret.

Vedtak:

Valgt ble: Tor-Martin Torbergsen for 2 år.
Valgt ble: Svein J. Håpnes for 2 år.
Valgt ble: Ngoc-Trang Thi Huynh for 2 år.

Ny styresammensetning består av:
Styreleder Madeleine Torkveen Skjølås for 1 år.
Tor-Martin Torbergsen for 2 år.
Svein J. Håpnes for 2 år.
Ngoc-Trang Thi Huynh for 2 år.

Rune Fredriksen /S/ Huijia Sollid /S/

Rune Fredriksen
Møteleder/sekretær

Huijia Sollid
Protokollvitne

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

Sameiet Lillo Nydalen

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

§1. Hensikt
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.

§ 2. 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.

Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs eller på sameiets fellesarealer.

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.

§ 3. 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.

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

§ 5. 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.

§ 6. 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 blå, 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 byggeavfall 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.

§ 7. 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.

§ 8. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, osv kan 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.

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.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§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 i mellom. 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/sameiemøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtatt av sameiermøtet 30.03.2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FERNANDA NISSENS GATE 3F

Dato: 08.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499757
1051

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 109

Vi viser til bestilling av 20241008 for FERNANDA NISSENS GATE 3F.

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

10033.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 22 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

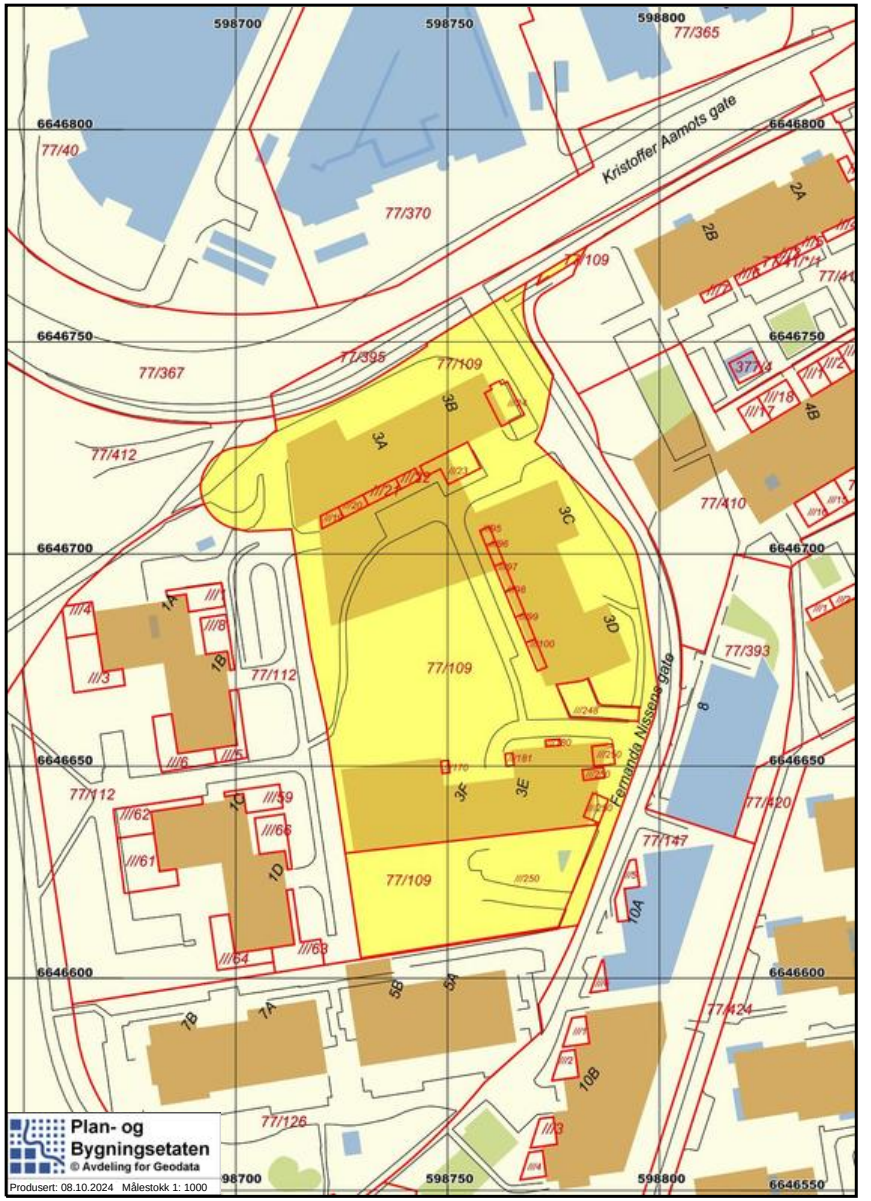
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

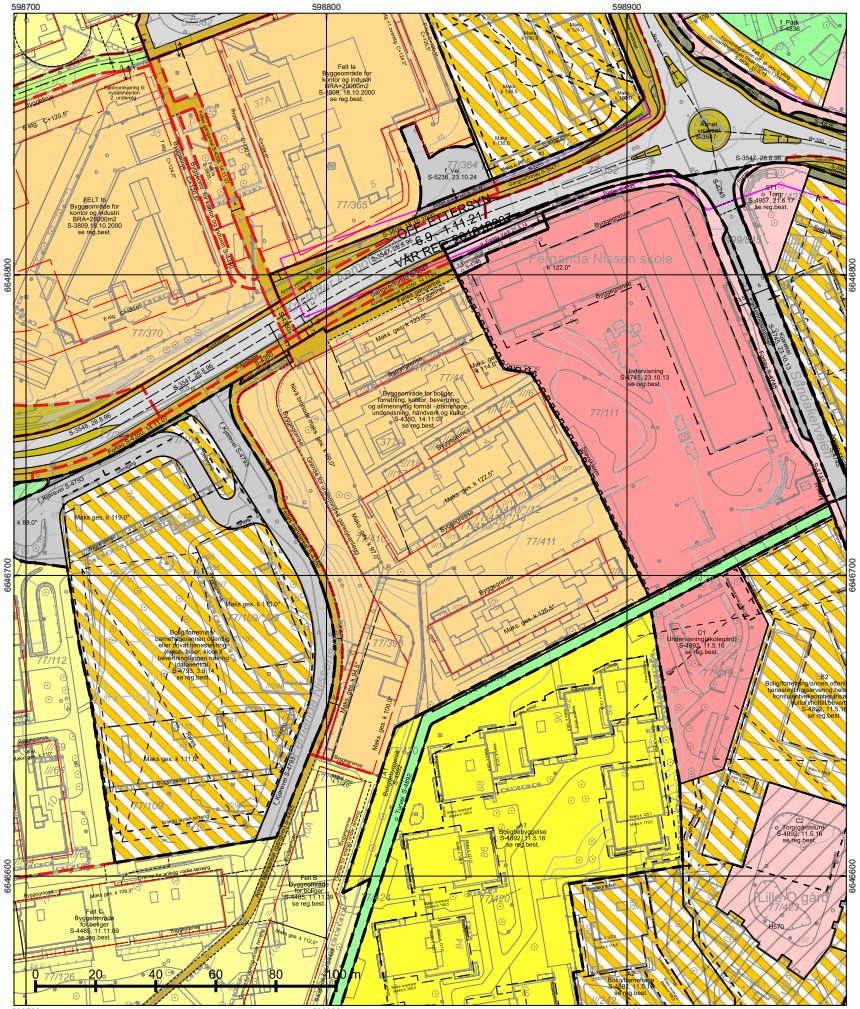
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136714/ 86502563
Deres ref.: 196571
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136714/ 86502563
Deres ref.: 196571
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

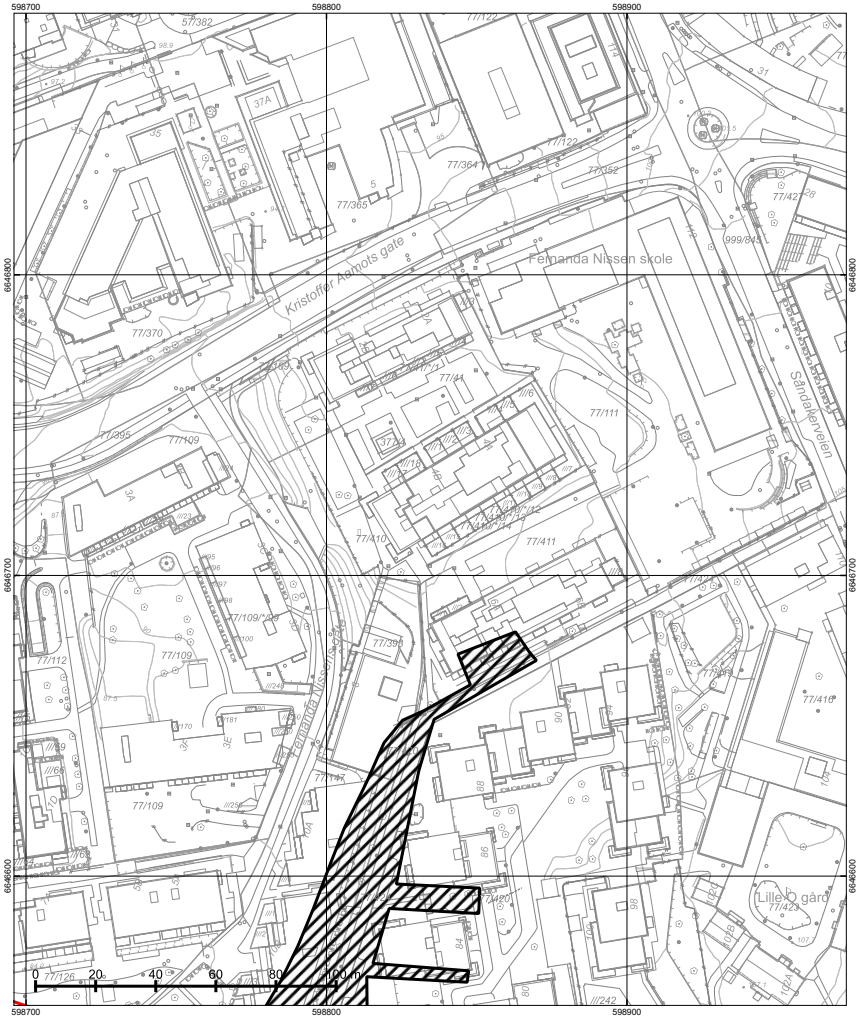
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

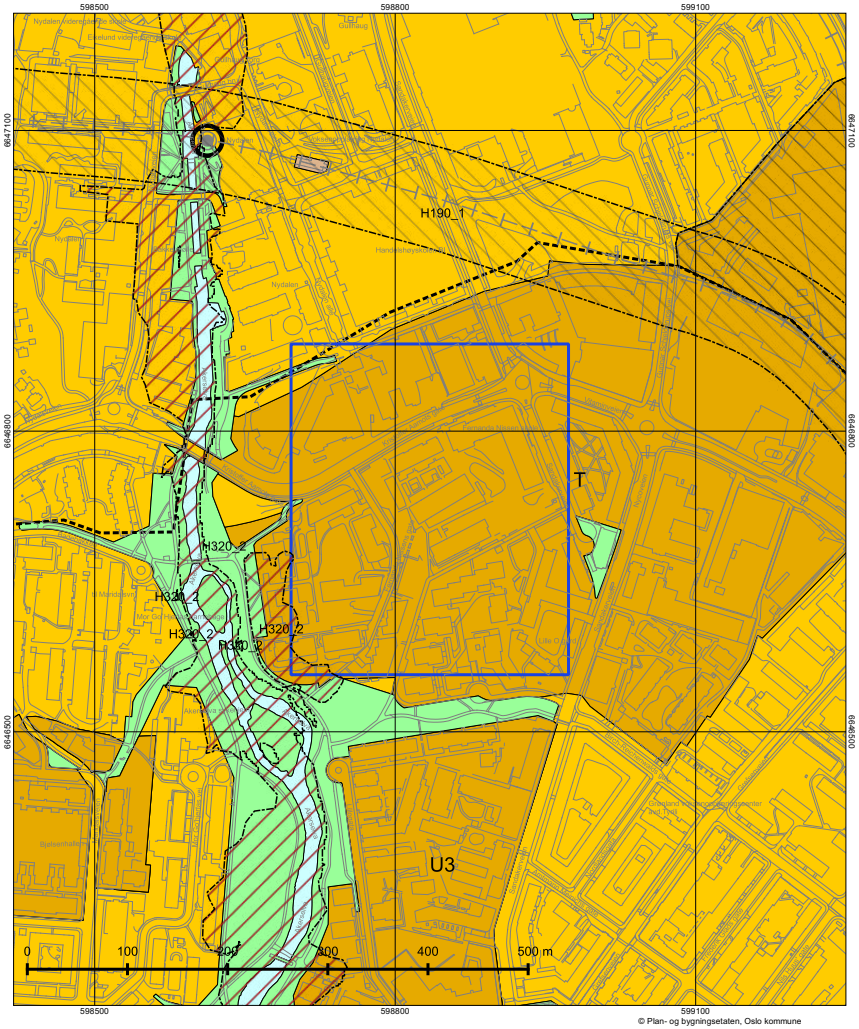
Dato: 09.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 136714/ 86502563
Deres ref.: 196571
Adresse: FERNANDA NISSENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/410

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



Oslo

Dato: 09.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136714/86502563
Deres ref.: 196571

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-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 uteareal 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. Uteareal, som delvis legges på barnehagens tak, skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid.

Strøkstjenende virksomhet, forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål – undervisning, håndverk og kultur tillates kun etablert i 1. etasje mot tilliggende gater, og med inngang mot gate. Det tillates inntil 400 m^2 BRA pr enhet med unntak av kontorer. Det tillates inntil 1 000 m^2 BRA forretning. Kontorlokaler kan også etableres i 2.etasje og tillates totalt med inntil 2 000 m^2 BRA. Funksjonene gis ikke rett til bruk av uteareal inne i kvartalet.

§ 4. Utnyttelse, plassering
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 47 000 m^2. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 15 m^2 pr. plass. Sokkeletasje i hjørnebygg mot Sandakerveien/ Kristoffer Aamots gate ***skal regnes med 50 %.*** G***arasjeetasjer mot Fernanda Nissens gate er beregnet med 0 %.*** Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggelinjer, byggegrenser og byggehøyder. Planens maksimums gesimshøyde er lik maksimum høyde. Det tillates oppbygg for tekniske anlegg, trapp og heis med inntil 3 meter over øverste gesimskote. I tilbaketrukket sone tillates oppbygg for tekniske anlegg, trapp og heis til øverste etasje og takterrasse ligge, så lenge det har en lett karakter.

Med unntak av barnehagebygning i skråningen og den lave tverrstilte bygningsdelen, skal de andre bygningenes to øverste etasjer ha redusert areal i forhold til underliggende etasjer. Nest øverste etasje skal være maksimum 70 % av underliggende etasjes areal og øverste etasje skal være maks 90 % av nest øverste etasje. De to øverste etasjene trekkes inn minst 4,5 meter mot Sandakerveien og minst 1,8 meter mot Kristoffer Aamots gate. Øverste etasje trekkes inn minst 1,8 meter mot Fernanda Nissens gate.
Ved hjørnebygg i krysset Sandakerveien og Kristoffer Aamots gate tillates bygning lagt 1 meter ut over byggelinje fra 2. etasje til 6. etasje i en lengde fra hjørnet på 15 meter, når fri høyde over terreng er minst 3,5 meter.

Balkonger og innglassete balkonger tillates å stikke 2,4 meter ut over byggegrense / byggelinje. Ved offentlig areal skal fri høyde være 3,5 meter. Terrasser tillates etablert på tak. Overbygget areal/utkraging som vist på plankartet, skal være minimum 5,0 meter over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Leilighetsfordelingen settes slik:
Maksimum 20 % leiligheter med 40 – 50 m^2 BRA
Maksimum 40 % leiligheter med 50 – 75 m^2 BRA
Minimum 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Dersom det til rammesøknad kan dokumenteres at det skal etableres studentboliger, kan det tillates inntil

75 boenheter som kan fravike denne leilighetsfordelingen.

Det skal avsettes minst 25 m^2 uteoppholdsareal pr bolig hvor hoveddelen skal ligge på terreng.

§ 5. Utforming
I bebyggelsen mot Kristoffer Aamots gate og Sandakerveien skal ensartet fasade ikke være mer enn 30 meter. Dette kan legges i overgangene mellom de ulike høyder.
Garasjevegg mot vei skal utformes og beplantes slik at den ikke fremstår som en mur mot veien.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.
Området mellom Fernanda Nissens gate og byggegrensen skal opparbeides som et skrånende vegetasjonsbelte. Det skal etableres bygningselementer eller beplantning som skiller privat areal fra allment tilgjengelig gangforbindelse. Taket på barnehagen skal utføres slik at gressdekke kan etableres.

§ 6. Byggeområde for kontor og industri
For arealet i nord skal reguleringsbestemmelsene vedtatt 18.10.2000 (S-3809) for tilliggende kontor og industriområde gjøres gjeldende.
For arealet i sør skal reguleringsbestemmelsene for tilliggende kontor og industriområde (S-3645), vedtatt 04.03.1998 gjøres gjeldende.

§ 7. Felles areal
Felles gangareal (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles gangareal i tilknytning til Kristoffer Aamots gate skal være felles for planområdet.
Felles avkjørsel (Fernanda Nissens gate) skal være felles for planområdet samt gnr. 77 bnr. 109, 112, 126, 128, 147, 230 og eventuelt nye utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel (Sandakerveien) er felles for gnr.77 bnr. 56, 111, 118, 119, 120, 123, 220, 221, 222 og 135. Regulert trerekke lengre nord i Sandakerveien skal videreføres i samme linje langs Sandakerveien gjennom felles avkjørsel i planområdet.

§ 8. Avkjørsel og parkering
Avkjørsel skal skje fra Kristoffer Aamots gate via felles avkjørsel. Parkering skal anordnes etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm. Minst 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minst 90 % av parkeringen skal ligge under terreng eller under bygning. Parkeringskjeller skal opparbeides innenfor viste byggegrenser, men kan ligge utenfor byggegrenser og nærmere enn 4 meter fra nabogrense, dersom parkeringskjelleren er helt under nytt opparbeidet terreng.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i mål 1: 200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsel, eksisterende og fremtidig terreng, gangatkomst, parkering (bil og sykkel), arealer for opphold og lek, beplantning, trerekke, boder, renovasjon og barnehagens uteareal.
Planen skal redegjøre for håndtering av overvann på egen grunn. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Før midlertidig brukstillatelse gis skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 10. Støy og forurensning
Skjerming mot støy skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 eller de til enhver tid gjeldende forskrifter. Nødvendig støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før innflytting.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser
Før midlertidig brukstillatelse gis skal opparbeidelse av veier, avkjørsler og gangbro innenfor planområdet være gjennomført.
Før midlertidig brukstillatelse gis skal eksisterende trerekke lenger nord videreføres i samme linje gjennom planområdet.
Før midlertidig brukstillatelse gis for den siste bygning skal det være gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen.
Før rammetillatelse gis skal skolesituasjonen være sikret. Dette skal bekreftes med uttalelse fra Undervisningsbygg.



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
01	Piltart romerast	10.11.14	RKB	KL

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Fernanda Nissens gate 3

Bygg A

Plan 8. Etasje

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
08.09.14	1:100 (A2)	JK	KL

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1310	A20-A80	01

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
Tiltakshaver: TICON NYDALEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 77/109/0/0
Søker: 4B ARKITEKTER AS
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 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0058/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fernanda Nissens gate 3A 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 77, bnr 109, snr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no